This is a digital copy of a book that was preserved for generations on library shelves before it was carefully scanned by Google as part of a project to make the world's books discoverable online.

It has survived long enough for the copyright to expire and the book to enter the public domain. A public domain book is one that was never subject to copyright or whose legal copyright term has expired. Whether a book is in the public domain may vary country to country. Public domain books are our gateways to the past, representing a wealth of history, culture and knowledge that's often difficult to discover.

Marks, notations and other marginalia present in the original volume will appear in this file - a reminder of this book's long journey from the publisher to a library and finally to you.

Usage guidelines

Google is proud to partner with libraries to digitize public domain materials and make them widely accessible. Public domain books belong to the public and we are merely their custodians. Nevertheless, this work is expensive, so in order to keep providing this resource, we have taken steps to prevent abuse by commercial parties, including placing technical restrictions on automated querying.

We also ask that you:

+ *Make non-commercial use of the files* We designed Google Book Search for use by individuals, and we request that you use these files for personal, non-commercial purposes.
+ *Refrain from automated querying* Do not send automated queries of any sort to Google's system: If you are conducting research on machine translation, optical character recognition or other areas where access to a large amount of text is helpful, please contact us. We encourage the use of public domain materials for these purposes and may be able to help.
+ *Maintain attribution* The Google "watermark" you see on each file is essential for informing people about this project and helping them find additional materials through Google Book Search. Please do not remove it.
+ *Keep it legal* Whatever your use, remember that you are responsible for ensuring that what you are doing is legal. Do not assume that just because we believe a book is in the public domain for users in the United States, that the work is also in the public domain for users in other countries. Whether a book is still in copyright varies from country to country, and we can't offer guidance on whether any specific use of any specific book is allowed. Please do not assume that a book's appearance in Google Book Search means it can be used in any manner anywhere in the world. Copyright infringement liability can be quite severe.

About Google Book Search

Google's mission is to organize the world's information and to make it universally accessible and useful. Google Book Search helps readers discover the world's books while helping authors and publishers reach new audiences. You can search through the full text of this book on the web at `http://books.google.com/`

Digitized by Google

1.15

B&Mar 1926

HARVARD LAW LIBRARY

Received July 17. 1925

Digitized by Google

Mexico

Digitized by Google

Digitized by Google

PROPERTY OF HARVARD LAW LIBRARY

TRATADO

DE

Legislación de Edificios y Construcciones

Apoyado en el Código Civil vigente,

PARA USO

De los Tribunales, Jueces, Abogados y Agentes de Negocios, Propietarios, Inquilinos, Arquitectos, Empresarios de Obras, Ingenieros, Prefectos, Ayuntamientos y en general para todos los Funcionarios que tienen relación con las Construcciones Civiles,

POR

Manuel Rincón y Miranda,

ARQUITECTO Y ACADÉMICO DE MÉRITO DE LA ESCUELA DE BELLAS ARTES, PROFESOR DE LA CLASE DE ARQUITECTURA LEGAL, PRESUPUESTOS Y AVALÚOS EN LA MISMA ESCUELA, INGENIERO TOPÓGRAFO Y MIEMBRO DE LA ASOCIACIÓN DE INGENIEROS CIVILES Y ARQUITECTOS

Esta obra mereció la aprobación de la Respetable Asociación del Derecho.

SEGUNDA EDICION

JOAQUIN RINCON, EDITOR

MÉXICO

1907

Digitized by Google

El presente tratado llevará el sello del Editor, y se advierte que nadie, sin su permiso, podrá reimprimirlo, por estar asegurada su propiedad conforme á la ley, y artículos consiguientes del Código Civil.

PRECIO, $1.50.

JUL 17 1925

Digitized by Google

APROBACION DE DOS NOTABLES JURISCONSULTOS.

Sr. Ingeniero D. Manuel Rincón.

Estimado amigo y señor:

Hemos recorrido con mucho gusto la obra que Ud. ha escrito sobre «Arquitectura legal» para que sirva de texto á sus alumnos de la «Escuela de Bellas Artes de San Carlos,» y nuestra opinión es que dicha obra, en la que ha reunido Ud. con maestría todos los elementos en que el derecho moderno, tiene que auxiliarse con los conocimientos científicos del arte de las construcciones, merece ser publicado para que su estudio se generalice en el país.

No dudamos que la opinión pública la hallará tan importante y recomendable como nosotros, y agradeciendo á Ud. su atención, quedamos suyos S. S. Q. S. M. B.

LUIS MÉNDEZ. JOSÉ LINARES.

Digitized by Google

Digitized by Google

PROLOGO DE LA PRIMERA EDICION.

Siendo una necesidad apremiante el conocimiento del derecho relativo á las construcciones civiles, el autor de esta obra, desde hace cuatro años, se ocupó en reunir todos los datos que creyó útiles é indispensables para lograr el objeto, consultando á la vez autores notables, entre los cuales el que le sirvió de guía constantemente, fué el eminente jurisconsulto Fremy Ligneville. El escaso mérito que pùeda tener, debe ser en honor suyo, quedándole la satisfacción al que esto escribe, de haber procurado poner al tanto de sus conciudadanos esta clase de conocimientos.

MANUEL RINCÓN Y MIRANDA.

Digitized by Google

Digitized by Google

CAPITULO I

PRESUPUESTOS Y AJUSTES.

SECCIÓN I.

Formación y naturaleza de este contrato.

1. Los presupuestos y ajustes en materia de construcción, en sentido general, son la reunión de convenios que se verifican entre el propietario y los empresarios para arreglar el modo de ejecutar una construcción determinada. Al empresario es á quien le corresponde el ajuste y no al arquitecto; este es un artista que concibe la forma y disposición de las construcciones, arregla los planos y presupuestos, dirige los trabajos, los reconoce, mide y valúa; suministra, en una palabra, su talento y cuidados, y no interviene en la compra de los materiales, ni en la parte administrativa de la mano de obra.

Si el arquitecto ejecuta trabajos de construcción con ajuste y suministra materiales, se convierte en empresario de obras, que dedicándose á la especulación de los trabajos de construcción, se constituye en comerciante. Es necesario distinguir al arquitecto del empresario, para aplicar á cada uno las reglas de derecho que les conciernen.

2. El contrato llamado de *presupuestos y ajustes*, tiene lugar en circunstancias particulares que conviene tener presentes.

Cuando un propietario manda ejecutar una obra de alguna importancia, comienza comunmente por pedir al arquitecto un bosquejo del conjunto de la construcción, así como un cálculo aproximativo de su costo. Si con estos datos se resuelve á construir, pide al arquitecto los planos descriptivos de la obra, acompañados del presupuesto respectivo.

Digitized by Google

El presupuesto comprende dos partes: 1º *Memoria descriptiva*, que indica con detalles la disposición y dimensiones generales de la construcción; la distribución y dimensiones particulares; la naturaleza, calidad, cantidad, modo de empleo de los materiales, y en fin, la manera de ejecutar los trabajos. 2º El presupuesto propiamente dicho, que da á conocer el precio detallado de los materiales y mano de obra, y determina por un resumen el precio total de la construcción.

Después de haber convenido en los planos y presupuestos, el propietario y el arquitecto se ocupan del contrato. Para este caso se establecerán cláusulas y condiciones generales, según las cuales el propietario y el empresario se obliguen separadamente á cumplirlas.

Los presupuestos y ajustes reunidos, constituyen lo que se llama *cuaderno de condiciones.*

Cuando todo esto se haya verificado, se procederá á contratar la obra, aceptando como contratista á la persona que dé las suficientes garantías y se obligue á cumplir lo prevenido en el cuaderno de condiciones.

El arquitecto puede tener la intervención en el contrato, con el objeto de encargarse de la dirección y recepción de los trabajos, de la verificación y arreglo de memorias.

3. Se conocen varias especies de contratos. *El contrato en masa* ó conocido por precio fijo, ó por un tanto, en el cual se conviene que la construcción será ejecutada conforme á los planos y presupuestos, enteramente acabada y entregadas las llaves. Este precio no puede ponerse á discusión ó alterarse, ni antes ni después de ejecutados los trabajos, (Código Civil, art. 1419), sino por mutuo acuerdo: el propietario estará obligado á pagar siempre que se haya cumplido con los requisitos de los planos y presupuesto. Así, esta especie de contrato, tiene el inconveniente de causar una pérdida al propietario ó al empresario, según que la construcción sea más ó menos costosa que el precio convenido.

El contrato *por serie de precios* no tiene este inconveniente; se estipula que los trabajos serán ejecutados conforme á los planos y presupuestos, mediante un precio fijado á los metros cuadrados ó cúbicos de construcción, ó por cada objeto. Se mide la parte ejecutada y se calcula, según los precios convenidos. El propietario paga en este caso la cantidad de trabajos ejecutados, y el empresario recibe el importe de lo que ha hecho. Este contrato es más equitativo que el de precio fijo; sin embargo, ofrece el inconveniente de no poderse conocer anticipadamente el costo total de la construcción y de expo-

Digitized by Google

ner al propietario á gastos que por monto no esté en disposición de hacer.

El *contrato al máximum* remedia este inconveniente: es aquel por medio del cual el ajuste se verifica por serie de precios, pero con la condición de que terminada la obra no pase de cierta cantidad; en cuyo caso, si importa menos, la economía queda á favor del propietario; y si pasa de la cantidad, es á costa del empresario.

4. Las tres clases de contratos que se han dado á conocer, son las principales y conocidas en la práctica; se usan otras que ofrecen dificultades, pero que sin embargo, las daremos á conocer.

Algunas veces se hace un contrato sin presupuesto anticipado, y por una cierta cantidad se ajusta una obra determinada; no hay obligación en este caso de rendir cuentas de ninguna clase. Es notable el inconveniente que esto presenta y solo puede tener lugar en obras pequeñas y de poca importancia.

Otras veces no se hace contrato alguno: se forma un presupuesto y se ejecuta la obra con arreglo á él; en este caso se puede considerar el presupuesto como cálculo aproximativo, resultando á favor ó en contra del propietario la diferencia que resulta entre el presupuesto y el costo efectivo de la obra.

5. En fin, se verifica en algunos casos que los propietarios hacen ejecutar construcciones sin ajuste ni contrato previo; al fin de la obra se procura arreglar las memorias del empresario, por un arquitecto ó por peritos, aplicándoles los precios corrientes: es evidente que en este caso no se puede reconocer la naturaleza y calidad de los materiales, así como los trabajos ocultos á la vista: por consiguiente, queda el propietario expuesto á los abusos del empresario.

6. Algunas veces se procede de una manera distinta, pero de la que debe hacerse uso con reserva. Consiste en adjudicar los trabajos por medio de remates, para lo cual se hacen proposiciones por escrito y en pliego cerrado. «Es fuera de duda, dice Mandar, con razón, (*Tratado de Presupuestos*, *página* 29,) que cuando los remates son tales que el empresario queda privado de la utilidad que debía tener en la ejecución de las obras, procure, por cuantos medios le es posible, buscar utilidad ó indemnizarse de pérdidas probables, con perjuicio de las mismas obras, para lo cual emplea materiales de mala calidad ú operarios poco prácticos, que dan por resultado que el arquitecto ó persona encargada de intervenir en los trabajos, no puede conocer algunos defectos en razón de no estar constantemente vigilándolos. Origina también el perjuicio de que empresarios inteligentes se exi-

Digitized by Google

men por no poder competir con otros que no tienen idea de cumplir, sino por medios punibles.»

Otro modo de proceder llamado *construir por economía*, consiste en que algunas veces los propietarios dirigen por sí los trabajos diarios y dan tareas ó estajos á los operarios, corriendo por su cuenta todos los gastos, y encargan solamente al arquitecto de la parte facultativa. Este sistema tiene el inconveniente que las obras resultan muy costosas, ya porque los materialistas venden sus efectos á precios más altos que al empresario, ya porque carece de la práctica necesaria para adquirirlos: algunos evitan este inconveniente ocupando á sobrestantes probos é inteligentes, pero que teniendo que gratificarlos competentemente, resulta que los ahorros que establecen por una parte, los gastan por otra; agregándose el valor del tiempo que invierten dichos propietarios al dedicarse á estas ocupaciones.

7. Sucede á menudo que para economizar los honorarios de un arquitecto, se encarga á un empresario los planos, presupuestos y ejecución de la obra; pero esta economía es siempre peligrosa, y da motivo para que los propietarios se arrepientan más tarde sin remedio.

Los planos y presupuestos ya dichos, resultan imperfectos por no ser la obra proyectada por un artista.

8. El presupuesto y ajuste es un contrato sinalagmático, en el cual se obligan recíprocamente el propietario y el empresario, (Código Civil, art. 1274); por consiguiente, una de las partes se obliga á dar á la otra el equivalente de lo que recibe; el empresario entrega las obras convenidas, y el propietario debe pagar el justo precio ó cantidad estipulada.

9. Para la validez de un contrato se necesita *objeto y precio*, consentimiento mutuo sobre el objeto y precio, y capacidad de los contratantes. (Código Civil, art. 1278).

El contrato carece de *objeto* si la obra no ha sido ejecutada por impedirlo su propia naturaleza y por causas independientes de las partes contratantes, por ejemplo: si no se puede consolidar el terreno sobre el cual se quiere construir.

La imposibilidad absoluta anula todos los contratos (Código Civil, art. 1304); pero la imposibilidad que proviene de circunstancias dependientes del empresario, no lo liberta de sus obligaciones.

El propietario no puede exigir del empresario, que ejecute los trabajos que no estén estipulados, ni aquellos que esté en la imposibilidad de cumplir, según el párrafo anterior, y viceversa, el empresario con respecto al propietario, porque entonces una de las dos partes exi-

Digitized by Google

giría á la otra daños y perjuicios. Debe advertirse, sin embargo, de que parece por demás, que las partes contratantes deben tener los requisitos necesarios, según las leyes, (Código Civil, art. 1282).

El precio debe ser, en cuanto sea posible, equivalente á la cantidad de los trabajos ejecutados; una gran diferencia en más ó en menos por error, daría lugar al empresario ó al propietario para pedir la anulación del contrato, antes de la ejecución de los trabajos: el error de hecho, es causa de nulidad en los contratos, según el art. 1296 del Código Civil; y Escriche, *error de hecho.*

Después de la ejecución de los trabajos, el empresario podría reclamar un aumento de precio, y el propietario obtener una diminución, una vez reconocido el error, debiendo advertir que el error de precio no es admisible en los contratos á precio fijo ó por un tanto.

Con mayor razón tendría que decidirse de la misma manera, cuando el error proviniese de dolo ó mala fe, (Código Civil, art. 1297).

10. Los contratos sobre presupuestos y ajustes están comprendidos en el derecho de gentes, y por consiguiente, no gozan de excepción por causa de extranjería. Pueden hacerse por documentos privados, cuando el valor no excede de cien pesos, (Código Civil, art. 2471) en papel del sello correspondiente, firmados por ambas partes, y extendiéndose tantos originales como partes; expresando al calce el número de originales; si el contrato fuere de mayor cantidad, firmarán dos testigos; (Código Civil, arts. 2920, 2921 y 2923); si el contrato exceede de quinientos pesos ó el propietario garantizase el pago por medio de algunos bienes, el contrato tendrá la forma de escritura pública. (Código Civil, art. 2924).

11. Cuando no se ha hecho convenio por escrito entre el propietario y el empresario, el convenio se establece por solo el hecho del principio de los trabajos: el silencio del propietario que permite éstos, supone su consentimiento. La construcción debe hacerse según su naturaleza, conforme al uso y á las reglas del arte; el empresario está obligado á concluir los trabajos y el propietario á pagarlos. Al fin se arregla la memoria del empresario por un arquitecto, y si este arreglo no satisface á alguna de las partes se recurre á la tasa de peritos. Lo mismo se verifica cuando se ha hecho un presupuesto sin ajuste ó un ajuste sin presupuesto: se arregla todo lo que no ha sido previsto por escrito, sea por precio ó por trabajo, y después se estima por arquitecto ó por peritos.[1] Ya hemos indicado en el núm. 4 el peligro de hacer ejecutar trabajos sin haber determinado por escrito su naturaleza y extensión.

1 Lepage, tomo II, páginas 61 y 64.

Digitized by Google

SECCION II.

Derechos y obligaciones del empresario y propietario en la ejecución de los presupuestos y ajustes.

Artículo I.

Derechos y obligaciones del empresario.

12. El propietario que se decide á construir, fija la época en la cual desea que la construcción termine; calcula en consecuencia el modo de verificar sucesivamente los pagos y prepara los fondos necesarios.

Si se trata de construcciones ó reparaciones de edificios que deben producir, procura de antemano los inquilinos ó arrendatarios, para recibir lo más pronto posible los intereses de los capitales invertidos.

Se concibe desde luego, que es de la mayor importancia para el propietario, que se comiencen y concluyan los trabajos en el tiempo estipulado en el contrato. Terminar los trabajos en el tiempo fijado, es una de las obligaciones principales que contrae el empresario. Si la época no ha sido fijada por escrito, se le determina por la naturaleza de la obra ó según sus circunstancias.

Si los trabajos no siguen una marcha conveniente á juicio del propietario, podrá éste advertir al empresario de la necesidad de que se activen ó que se arreglen á lo convenido. Si á pesar de esta indicación, el empresario sigue abandonándose, el propietario lo requerirá para que nombre un perito por su parte, que en unión del nombrado por el propietario, practiquen un reconocimiento; y si la opinión de ambos es uniforme, en pró ó en contra del empresario, firmarán un documento con el objeto de que judicialmente hagan el uso que crean conveniente en el caso de no conformarse las partes.

Si los peritos no obran de conformidad, nombrarán estos un tercero, que extenderá el documento ya dicho. En caso de que el empresario no quiera nombrar perito, bastará que el documento esté subscripto por el del propietario, y el juez notificará al empresario para que nombre el suyo, dentro de un plazo prudente, y si aun se resistiere, el juez lo nombrará de oficio según las prácticas legales.

13. Otra obligación esencial del empresario, es proceder exactamente según los planos y presupuestos de su contrato; nos ocuparemos después de las variaciones que tienen lugar en el curso de la obra; debe observarse cuidadosamente el aplicar las reglas del arte y los usos de los lugares donde se ejecuta la construcción, aun respecto de aquellos

Digitized by Google

que no esté previsto en el contrato; por ejemplo: cuando no ha sido indicada la distribución interior de un edificio, ni los materiales que debían ser empleados, las reglas del arte, según la localidad, deben suplir el silencio de las partes.

14. El empresario, en el caso de que el propietario se obligue á suministrarle materiales, debe examinarlos convenientemente, y si resultan de mala calidad, desecharlos. (Código Civil, art. 2483).

15. El empresario es responsable de las diferentes condiciones accesorias que trae consigo la ejecución de las obras; si obstruye la vía pública, y no la desembaraza de escombros en tiempo oportuno, ó falta á alguno de los reglamentos de policía, serán de su cuenta los gastos y multas que se impongan, (Código Civil, art. 2509) así como también será responsable de las reclamaciones de los vecinos por causa de límites, cuando él los haya originado directamente.

16. Notemos, en fin, que el empresario no puede traspasar su contrato á persona alguna, aunque ésta dé las mismas garantías, si no es de conformidad con el propietario; pues la confianza que le inspira el primero en cuanto á su saber, tal vez carecerá de ella el segundo. (Código Civil, art. 2497).

Artículo II.

Derechos y obligaciones del propietario.

17. La obligación más importante del propietario es pagar el precio convenido por los trabajos en los plazos fijados, ó el que se calcule por ellos, no habiendo convenios anticipados.

18. Comunmente se arreglan los pagos parciales, á plazos comprendidos dentro del tiempo de la duración de la obra, para ayudar al empresario en los gastos que tiene que erogar. Si el propietario falta sin causa legítima á alguno de los pagos, el empresario tiene derecho de suspender los trabajos y de exigirle los daños y perjuicios consiguientes, así como la suma que hubiere gastado de más, respecto de lo que hubiere recibido, con el aumento de intereses. (Código Civil, art. 1421.)

19. Cuando no se ha convenido nada, respecto de plazos para los pagos, ¿el empresario puede exigir los pagos parcialmente, durante el curso de los trabajos, y á medida de su ejecución?

No, aunque el contrato sea por un tanto, ó por serie de precios. El propietario desea una construcción completa, y no partes informes;

Digitized by Google

por consiguiente, no está obligado sino á pagar los trabajos enteramente acabados y recibidos, ó que estén en disposición de recibirse: es verdad que cuando los trabajos se ejecutan por serie de precios, por pieza ó por medida, puede obligar al propietario durante el curso de los trabajos, á recibir las partes concluídas; pero este derecho del empresario no tiene otra mira que poner estas partes acabadas por cuenta y riesgo del propietario y de permitirle que exija el pago, si perecen por caso fortuito; este caso no lo autoriza para reclamar pagos parciales en el curso de la ejecución, y antes de que sean completamente acabados. (Código civil arts. 2487, 2488, 2489.)

20. Generalmente cuando no se ha convenido nada respecto de pagos, haciendo á un lado el derecho riguroso, se acostumbra que durante los trabajos el propietario haga anticipos á buena cuenta, según el estado de adelanto de la obra, previo informe del arquitecto.

21. Si no hay convenio en cuanto al precio de los trabajos, el empresario podrá ó nó sujetarse á las memorias ó presupuestos del arquitecto, y en caso de no conformarse ocurrirá á la tasación de peritos.

22. ¿El propietario tiene obligación de pagar aumentos de obra, así como también los cambios hechos en los planos en el curso de la ejecución?

Se distinguen tres casos:

1° *Aumento de trabajo, sin alterar los planos.*
2° *Aumento de trabajo y cambio en los planos.*
3° *Cambio en los planos sin aumento de trabajo.*

23. 1° En caso de que se *aumenten los trabajos, sin cambiar los planos*, es necesario aún distinguir, si el contrato es por un tanto ó por serie de precios.

24. Cuando el contrato es por un tanto en una construcción determinada, es con el objeto de limitar los gastos; puede suceder que en el curso de la ejecución, el arquitecto ó empresario crean conveniente el aumento de ciertas obras, si éstas no han sido autorizadas por escrito por el propietario, se entiende que quedan á su favor, y por consiguiente que no debe pagar los referidos aumentos. (Código Civil, artículo 2493.) La razón es obvia, porque un empresario maliciosamente podría aumentar las obras, bajo el pretexto de que eran ejecutadas con el consentimiento del propietario, no siendo cierto; causarían gastos al dueño del edificio, que por ser imprevistos no estaría en disposición de satisfacer. De modo que si el contrato es á precio fijo ó por un tanto, el empresario no puede reclamar el precio de los aumentos

Digitized by Google

de trabajo, sino con dos condiciones: la primera, que estos aumentos hayan sido autorizados por escrito; segundo, que el precio de estos aumentos haya sido convenido de antemano con el propietario. Como excepción única podría pasarse por aumento de trabajo, cuando al procederse á consolidar un terreno para cimentar, tuviesen que hacerse grandes gastos, y por consiguiente apreciados estos por peritos y reunidos con el valor del resto de la construcción, dieren por resultado una gran diferencia, respecto del valor en que se hubiese contratado la obra. (Código Civil art. 1296.)

En este caso, los tribunales fallarían sobre el pago, teniendo presentes esta razones.

25. Cuando los contratos no son por un tanto, se procede de una manera distinta, y el propietario debe pagar los aumentos de la obra; su silencio en permitir trabajos no estipulados, importaría su consentimiento tácito. En este caso se tendría que formar memorias suplementarias, aplicándoseles la serie de precios convenidos.

26. Por lo demás, pertenece á los tribunales decir si un contrato tiene el carácter de precio fijo, para saber si es necesaria la autorización por escrito de los aumentos de obra.

27. 2° El caso de aumento que puede presentarse, es aquel donde á la vez *aumentan los trabajos y cambian los planos.* Es necesaria la autorización por escrito del propietario, para ambas cosas, además de un convenio determinando lo que deben constar estos aumentos.

En cualquier caso, siempre que se trate de variar los planos, el propietario dará su consentimiento por escrito. (Código Civil, artículos 2492 y 2493.)

28. 3° Puede suceder que los cambios en los planos no aumenten en conjunto los trabajos. A este caso pueden aplicarse las consideraciones que acabamos de hacer sobre el consentimiento por escrito del propietario, para variar los planos, puesto que de otro modo podría alegar que él estaba por el proyecto primitivo.

29. El propietario no debe pagar ninguna clase de honorarios al empresario, cuando éste pone en práctica proyectos y presupuestos hechos por él, ó por arquitecto á su pedimento, porque se puede considerar como parte necesaria para la formación del contrato (Código Civil, art. 2474); lo mismo sucede cuando el arquitecto construye los proyectos que ha ejecutado; y solamente el pago de honorarios tiene lugar, cuando un propietario ó empresario ocupa á un arquitecto, y éste no es empresario de la obra. (Código Civil, art. 2476).

Digitized by Google

SECCION III.

Rescisión de ajustes y contratos.

30. Los ajustes y contratos se rescinden de la misma manera que otros cualesquiera de arrendamiento, generalmente por el consentimiento mutuo de las partes, cuando no se ha estipulado nada respecto de rescisión.

31. El art. 2498 del Código Civil, autoriza al propietario para rescindir por su sola voluntad los contratos á precios fijos ó por un tanto, antes ó después del principio de las obras. Este permiso es una excepción del derecho común de rescisión, fundado en muy justos motivos, pues bien puede suceder que después de cerrado el ajuste, el propietario hubiera conocido que era contrario á sus intereses llevarlo á cabo ó que hubiese sufrido pérdidas considerables en sus bienes; éstas y otras muchas razones que pudieran asistirle, y de las que no está obligado á dar cuenta, justifican el citado artículo.

32. El empresario por su parte no tiene derecho para oponerse á la voluntad del propietario, y debe suspender los trabajos á la menor indicación de éste; pero puede exigir en virtud del mismo art. 2498, la indemnización de todos los gastos y trabajos ya ejecutados, así como de toda la utilidad que hubiera tenido si la obra hubiese sido terminada.

Bien pudiera suceder que el empresario hubiera comprado materiales que después le son inútiles, ó tuviese que vender con pérdida, ó hubiese contratado obreros que no puede ya emplear, los cuales tienen á su vez derecho de reclamar la indemnización correspondiente, y para no exponer al empresario á sufrir las consecuencias del simple capricho de un propietario, el legislador ha establecido la 2ª parte del mismo citado artículo.

33. Si cuando el contrato es por un tanto, y las cláusulas y hasta el precio está irrevocablemente fijado hacen aparecer dicho contrato rescindible, y la ley permite su ruptura, con mayor razón debe subsistir tal permiso, cuando el contrato es por serie de precios, puesto que en el primer caso, se fija el precio por el todo, y en el segundo caso, se ajustan separadamente las diferentes partes que componen dicho todo, y cada una de esas partes pudiendo considerarse como un todo, cuyo precio se ha fijado, está comprendida en él (art. 2498). Aunque parezca inútil dar á conocer que la 2ª parte del artículo es aplicable á esta clase de contrato, insistimos sin embargo sobre ello,

Digitized by Google

con la circunstancia, de que la indemnización no tan sólo tendrá lugar respecto de las obras ya ejecutadas, sino que deberá entenderse por todas aquellas que hubieren sido estipuladas en el contrato, en vista de las razones ya expuestas.

34. El derecho que tiene el propietario para rescindir los contratos, por su sola voluntad, pasa á sus herederos; el empresario puede continuar los trabajos, mientras tanto no recibe indicación de parte de ellos para suspenderlos. La muerte del propietario no rompe el contrato, según lo haremos presente más adelante; por consiguiente, el artículo citado es aplicable en todas sus partes.

35. La rescisión del contrato, por parte del propietario ó de sus herederos, se aplica también al caso en que el empresario edifica sobre su propio terreno, mediante un cierto precio; algunos autores opinan en contrario, fundándose en que el contrato es de venta y no de arrendamiento; pero otros, apoyándose en el citado artículo, opinan que debe estar comprendido en él, puesto que la condición de compra del terreno es accesoria á la principal que consiste en la construcción de ciertas obras por precio determinado, que no son sino casos de contratos de arrendamientos.

36. Después de rescindir el contrato por el propietario ó sus herederos, quedan expeditos para continuar la obra, empleando á otro empresario, conforme al (art. 2500 del Código Civil), aun cuando ésta se siga conforme á los planos ó diseños del anterior.

37. El empresario, al contrario del propietario, no tiene la facultad de rescindir el contrato por su sola voluntad; las razones que favorecen al primero, no pueden admitirse para el segundo; el empresario no debe tener otra idea, sino la de cumplir los compromisos que contrae; no puede alegar en su favor la alza ó baja de materiales, que debe estar al tanto de conocerla, para evitar las pérdidas á que pudiera exponerse. Por otra parte, parece natural conceder, que si un propietario tuviese la idea de que un empresario pudiera suspender ó prolongar indefinidamente una construcción, desistiría de la empresa y ocurriría á otros medios, por los cuales se evitase de los perjuicios causados por las interrupciones y demoras. Tal vez el legislador teniendo presentes estas razones, niega al empresario la prerrogativa de rescisión, puesto que no acuerda ningún artículo que lo favorezca, en el caso de que se trata, y lo coloca en circunstancias generales, sometidas al derecho común.

El empresario no teniendo derecho de rescindir el contrato por su sola voluntad, no puede tampoco cederlo á otro empresario sin el

Digitized by Google

consentimiento del propietario, (conforme al art. 2497 del Código Civil.)

38. La muerte del empresario da derecho á las partes para pedir la rescisión. En este caso, se procederá á valorizar las obras según el estado de los trabajos, apreciando los materiales que aun no han sido empleados, pero que son sin embargo, útiles al objeto á que estaban destinados. (Código Civil art. 2501.)

SECCIÓN IV.

Rescisión de los contratos, por caso de fuerza mayor ó quiebra del empresario.

39. El contrato se rescinde, por caso de fuerza mayor que hace la construcción imposible; ni el propietario, ni el empresario son responsables de no llevarlo á efecto. (Código Civil art. 2502). Esta decisión es conforme al principio de toda justicia que nadie es responsable de sucesos imprevistos.

Si el terreno sobre que debe construirse, se destruye por una inundación; si el propietario es privado del terreno, por causa de utilidad pública, no hay ninguna obligación de cumplir el contrato por ninguna de las partes. ¿Pero á cual de las partes corresponde perder los trabajos ya ejecutados? Indudablemente al empresario, en caso de que el ajuste sea por precio fijo ó por un tanto, puesto que las obras no han sido entregradas al propietario y por consiguiente corren por cuenta y riesgo del empresario. Esta opinión es conforme con el Escriche. (Arrendamiento de trabajo personal párrafo 3º). El propietario tiene obligación de pagar una indemnización respecto de las obras y materiales que puede utilizar. De un modo análogo se procederá, en caso de quiebra del empresario, así como cuando éste se vea privado de la administración de sus bienes, por interdicto civil ó sentencia criminal.

40. Si el contrato es por serie de precios ó por medida, el propietario sufrirá la pérdida de la parte entregada y recibida, aun cuando no hubiese sido pagada, puesto que en virtud del (art. 2487 del Código Civil,) el empresario tiene derecho de obligar al propietario á recibir las partes ejecutadas.

Digitized by Google

SECCIÓN V.

Práctica que se sigue en México, para la ejecución de las obras.

41. El sistema generalmente admitido para las construcciones, consiste en encargar al arquitecto la dirección y ejecución de los trabajos, cobrando un tanto por ciento sobre los gastos, por sus honorarios.

Sus obligaciones son: visitar la obra periódicamente y el mayor número de veces que pueda, á fin de notar si los trabajos adelantan y se ejecutan según las reglas del arte; cuidar de la buena calidad é inversión de los materiales, y llevar la contabilidad de la obra. Este modo de proceder, se conoce comunmente con el nombre de *Obras por Administración.*

Es necesario no dejar pasar inadvertidos los vicios que trae consigo este cúmulo de atribuciones, encomendadas á un solo individuo. Como arquitecto, está obligado á cumplir con los deberes que le impone su profesión artística y científica, y que hemos expuesto detalladamente en el párrafo 1º de este capítulo; por lo mismo creemos, que para cumplir con conciencia y precisión tales deberes, no debe apartarse un ápice de la regla de conducta que le hemos trazado: demasiado árdua es de por sí su tarea para distraerla con atribuciones, que si bien están íntimamente ligadas con la profesión del arquitecto, pueden ser cumplidas por individuos menos inteligentes, que trabajando bajo su dirección, cuiden de todas aquellas operaciones materiales, que el arquitecto debe saber, pero que no puede por sí vigilar constantemente, á causa de los múltiples y variados trabajos que su profesión le impone; debe, pues, valerse el propietario, de un empresario de obras, que pueda llevar á cabo las instrucciones del arquitecto, sujetándose en todo á los planos aprobados, sin introducir alteración en ellos. Fijadas así las obligaciones del arquitecto y las del empresario, se comprenderá fácilmente, que cuando el propietario no quiera emplear un empresario, los trabajos de administración serán de su exclusivo resorte, y en este caso por sí ó por sus dependientes, podrá conseguir los materiales con más economía tal vez, con que lo harían otras personas; nadie mejor que él, tratará de introducir el mayor ahorro en los gastos; de esta manera está en su mano emplear todos los medios que á tal objeto conduzcan; las buenas cuentas que se dan á los operarios y materialistas, así como sus liquidaciones y

Digitized by Google

la recepción en la obra de los materiales, son mecanismos propios de contabilidad y administración.

42. El arquitecto debe contar con todos los elementos que necesita, para llevar á cabo la construcción; todos deben proporcionársele, puesto que su único y exclusivo objeto, es emplearlos convenientemente y conforme á las reglas del arte, sin averiguar su procedencia ó su valor; que los hombres de arte se ocupan de combinar los elementos para formar el todo que se proponen, y que el propietario se ocupe de proporcionárselos.

43. Debe, pues, distinguirse en las obras la existencia moral de tres personas: *el arquitecto, el empresario y el propietario.*

Siempre que una persona reasuma dos de los cargos, ó los tres, será difícil conocer cuáles son sus derechos y sus obligaciones, puesto que ha contraído las responsabilidades concernientes á éstos.

Reconocida la existencia de estas tres entidades, cada una de ellas reportará la parte de responsabilidad que le corresponda, conforme al capítulo siguiente, evitándose lo que hasta ahora ha sucedido: que el propietario ha aparecido en algunos casos enteramente irresponsable, y en otras ha sufrido todo el peso de la responsabilidad.

44. El Código Civil vigente aclara todas estas cuestiones, y distingue estas entidades; marca el *hasta aquí* á la rutina, é impedirá que queden impunes los accidentes que en las obras se ocasionan, y que por lo común traen la ruina de los que subsisten con el trabajo de aquellos que perecen; siguiendo como hasta ahora, el propietario y el arquitecto tratarán en vano de esquivar su responsabilidad; el Código Civil aplica la ley al que cometió la culpa.

Digitized by Google

CAPITULO II

De la responsabilidad de los arquitectos y empresarios después de recibidos los trabajos.

45. El interés público, así como el interés de los propietarios, exige que las construcciones sean hechas con cuidado y solidez. Es un deber que tienen que llenar los arquitectos y empresarios, que gozan de la confianza pública, como capaces de ejecutar con precisión las obras que se les encargan.

46. Para atender á un asunto tan importante, la ley impone, además de las obligaciones generales, resultado de los contratos y ajustes, una responsabilidad especial, bien entendida, después de la recepción de los trabajos.

Esta responsabilidad ha sido admitida en todo tiempo. Derecho Romano, ley 7 § 3. Dig., lib. XI, tít. VI. La expresada responsabilidad aclara las cuestiones del más alto interés para los empresarios y propietarios. Entre las reglas que les rigen, las unas generales, son comunes á los arquitectos y empresarios; las otras son particulares á los arquitectos ó particulares á los empresarios. Las expondremos por orden y separadamente.

SECCIÓN I.

Reglas de responsabilidad, comunes á los arquitectos y empresarios.

47. Por regla general, la recepción de las obras descarga de toda responsabilidad á los que las ejecutan. Es evidente que cuando el obrero suministra el material, es responsable, cualquiera que sea el modo en que se deteriore ó destruya, á menos que el dueño demore por su causa en recibir la cosa.

Digitized by Google

De donde se deduce, que si el propietario demora en recibir, ó ha recibido ya, el obrero no es responsable de la pérdida, cualquiera que sea la causa que la origine, aun por mal construída (Código Civil artículo 2,480.) Debe añadirse que cuando el obrero suministra su trabajo solamente, todo el riesgo será del dueño (Código Civil, art. 2,481), á no ser que hubiere habido culpa.

48. Pero en cuanto á las obras de construcción, hay una excepción grave.

Continúa la responsabilidad de los arquitectos y empresarios, después de la recepción de los trabajos; tienen impuesta una responsabilidad especial, excepcional, motivada sobre el valor considerable de las construcciones; la dificultad de tener á la vista los defectos ocultos; el interés del propietario que debe buscar obras perfectamente sólidas, y la seguridad pública, que exige que los habitantes no estén expuestos á la caída de los edificios; hacen necesario que se prolongue esta responsabilidad.

M. Reynaud de Saint Jean d'Angely, hizo observar que «Pottier descarga al arquitecto de toda responsabilidad, tan pronto como la obra hubiere sido recibida.»

Pero M. Baranges replicó, que esto se refería á cualquiera obra, y no por regla particular, para las obras dirigidas por un arquitecto. Esta distinción es necesaria; se puede fácilmente verificar si un mueble llena todas las condiciones apetecibles; así desde el momento en que se recibe, es justo que el obrero quede libre de responsabilidad. Pero no es lo mismo en un edificio: puede presentar todas las apariencias de solidez, y sin embargo, entrañar vicios ocultos que le hagan caer después de un cierto tiempo. El arquitecto es responsable de que el edificio contruído tenga el grado de solidez necesaria.

M. Real añade, «que la recepción de la obra solamente tiene por objeto el pago del arquitecto que ha cumplido con las reglas del arte; pero no le libra de quedar á las resultas.»

Varios autores apoyan también estas ideas, entre otros. M. Tronchet y M. Treillard; pero nos parece por demás copiar sus doctrinas.

Por otra parte, en todos los casos para dar lugar á responsabilidad, los vicios de construcción deben ser graves. Se debe entender, que el edificio se destruya en todo ó en parte; es decir, que el edificio experimente un grave deterioro, pero es necesario que el deterioro sea realmente grave.

De donde se deduce que la recepción descarga á los arquitectos y empresarios de las obras pequeñas y de poca importancia.

Digitized by Google

La responsabilidad después de la recepción de los trabajos, está fuera del derecho común para que se extienda hasta allá. Esta regla no tiene lugar cuando al arquitecto ó empresario por convenio particular, garantiza las obras por un cierto tiempo.

49. De las palabras «edificio construído á precio fijo,» empleadas en el párrafo (3,) no resulta que los arquitectos ó empresarios dejen de ser responsables cuando el edificio es construído por *un tanto*; y que no lo sean también cuando el ajuste es por *serie de precios*. Los motivos de la seguridad pública exigen, que la responsabilidad se cause en todos los casos: los vicios de construcción son igualmente peligrosos, y se necesitan garantías para el público.

50. Todo lo que acabamos de exponer, es comprensivo, no tan solo á los edificios nuevos, sino á las reconstrucciones y á las grandes reparaciones, aun de un simple muro, pues es natural que el propietario que carece de ciencia, tenga confianza en una persona inteligente, y desee que el edificio después de su reparación, en la parte ejecutada, preste la seguridad conveniente.

51. Debe observarse que estas reglas no tienen lugar cuando el edificio ya construído se arruina por el establecimiento de construcciones nuevas próximas á este, por causa de sus asientos.

Los que han hecho las construcciones inmediatas, tampoco son responsables, si han obrado dentro de la órbita de sus derechos y con las precauciones necesarias.

52. Se presenta otro caso que merece llamar la atención, y es cuando el propietario, á pesar de las indicaciones que le hace el arquitecto sobre la poca seguridad de solidez que presentan las construcciones que se proyectan, insiste dicho propietario en que se ejecuten: parece natural que la resposabilidad recaiga sobre este; pero con el fin de evitar estas construcciones peligrosas, los arquitectos y empresarios no deberán ejecutarlas, pues sería de su absoluta responsabilidad.

53. Ocurramos al caso en que los vicios de la construción no son de tal naturaleza que puedan originar la ruina de los edificios. De este modo la seguridad pública no se compromete, el interés solo del particular, es decir, un interés puramente privado, es el que tiene lugar, y si se permite por escrito construir obras defectuosas, estando advertido, justo es que las reciba y las pague inmediatamente que se termine.

54. Los arquitectos y empresarios no solamente son responsables de los vicios de construcción, sino también de las infracciones de las leyes de policía y de vecindad que tiene relación con los edificio Nos

Digitized by Google

se puede permitir que cada uno tenga la libertad de fabricar según su capricho, cuando resulte un peligroso desorden. Además de las leyes que tiene relación con los empresarios, propietarios y locatarios, hay otras que tienen relación con el público y con los vecinos, (Código Civil art. 2509.) Las unas se establecen por el interés público, tales como las leyes y reglamentos concernientes á los alineamientos, salidas, altura de las casas y materiales que se deben emplear, las precauciones que se deben tomar para evitar los incendios en las construcciones de chimeneas exteriores, todo con el objeto de asegurar la solidez, duración de las construcciones, la salubridad y comodidad de la vía pública: las otras se establecen por interés de los vecinos, para impedir las usurpaciones de propiedad ó las incomodidades entre ellos, tales como las leyes que arreglan la medianería, los muros de arrimo, las vistas sobre la propiedad y los derrames en general, etc., etc.

Estas leyes deben de observarse en el curso de los trabajos; el propietario que manda construir, es responsable directo ante la autoridad y para con los vecinos, de las infracciones que tengan lugar.

Los arquitectos y empresarios deben conocerlas tanto como las reglas del arte sobre la solidez de las construcciones; son á su vez responsables de las infracciones, sin excusa para con el propietario, aunque esta responsabilidad no se haya fijado en el contrato ó ajuste.

55. ¿Los arquitectos y empresarios dejan de ser responsables, probando que el propietario ha querido ejecutar trabajos en contra de las leyes y reglamentos?

Es necesario distinguir las infracciones relativas al interés público y á las leyes de policía, y las correspondientes á la vecindad. Es evidente que los empresarios serían responsables á las primeras.

En cuanto á las leyes de la vecindad, cuando, por ejemplo, se ha abierto una ventana próxima á la heredad vecina, que la ley no permite, el interés sólo del vecino, es decir, un interés privado, es el que tiene lugar. El propietario puede haberse arreglado con el vecino, y reportar la responsabilidad del hecho. Al empresario deberá considerársele libre de toda responsabilidad, probando que el propietario le ordena que la ejecute.

56. Cuando un propietario ocurre á un arquitecto, y le consulta ligeramente sobre ciertos trabajos que quiere poner en práctica, y los ejecuta sin intervención de aquél; si después se destruyen, no son de la responsabilidad del arquitecto.

57. Cuando una construcción se suspende por un motivo cualquiera, y después se ocurre á otro empresario para continuarla, los vicios

Digitized by Google

de construcción que resulten serán examinados por peritos, para que cada empresario soporte la parte de responsabilidad que le corresponda.

58. El arquitecto y empresario dejan de ser responsables si el propietario, después de concluída la obra, ocurre á otros para efectuar trabajos en la misma construcción, siempre que estos arruinen ó deterioren la construcción primitiva.

SECCION II.

Responsabilidad particular del arquitecto.

59. Hemos explicado en el capítulo 1°, párrafo 1°, la diferencia que existe entre el arquitecto y el empresario de obras; en el lenguaje común se confunden frecuentemente estas dos profesiones. Indiferentemente se llama arquitecto ó empresario, al que construye suministrando los materiales y la mano de obra, y al que forma los planos y examina las disposiciones de la construcción; esta confusión ocasiona grandes errores. Proviene de que algunos arquitectos se dedican á la empresa de obras, y algunos empresarios fungen como arquitectos; resultando de aquí que el arquitecto que se dedica á la empresa, no sólo es ya arquitecto, sino también empresario, y será por consiguiente sometido á las reglas concernientes á los empresarios, mientras que el empresario que funge de arquitecto debe ser tratado como arquitecto. Esto no impide que se distingan las dos profesiones, que son bastante diferentes. La distinción, sobre todo, es necesaria en materia de responsabilidad, pues la diferencia en las atribuciones, ocasiona necesariamente una diferencia en la responsabilidad. No se puede ser responsable sino de lo que se ha hecho ó de lo que ha debido hacer.

Las atribuciones especiales del arquitecto determinan la extensión y los límites de su responsabilidad particular; así, es responsable de la concepción de los planos, y de la disposición de las construcciones; de la dirección y sobrevigilancia de los trabajos, de su recepción y arreglo de memorias, y nada más. Desarrollemos estos casos particulares de su responsabilidad.

Artículo I.

Responsabilidad del arquitecto que hace los planos y presupuestos.

60. Entre las atribuciones del arquitecto, le corresponde especialmente la de concebir y formar los planos de las construcciones, con

Digitized by Google

todas las condiciones de solidez necesarias. Es una de las partes indispensables en la construcción de los edificios. Si el pensamiento es vicioso, y los planos reunen condiciones contrarias á las reglas de solidez, importa que el arquitecto sea responsable. La ley romana D. lib. XI, tít. VI, lib. VII, pár. III, dice: *adversus architectum actio dari debet, qui fefellit.*

Esta responsabilidad no deriva del derecho común, porque aquí se trata de una responsabilidad posterior á la entrega de los trabajos, y en derecho común no hay responsabilidad después de la entrega del objeto.

La responsabilidad del arquitecto existe por los planos que presenta, aunque no los ejecute; pero si de la ejecución se ha encargado otro arquitecto, cesa la responsabilidad del primero y pasa al segundo; esto se funda en que el arquitecto que ejecuta, debe haber examinado los planos y reconocido los defectos que tuvieren, y al ponerlos en práctica, es porque los halló conformes á las reglas del arte; lo que no sucede si es empresario el que ejecuta los trabajos, y en este caso, la responsabilidad es del arquitecto que hizo los planos; se entiende que esta responsabilidad existe siempre que se pruebe que la mala construcción proviene de defectos en los planos. Todo lo anterior se refiere únicamente á responsabilidades relativas á la solidez, y en cuanto á construcciones fuera de tierra, pues la solidez del terreno sobre que se construya, depende del empresario, excepto en el caso en que el arquitecto reconozca el terreno sobre que se va á fabricar. Sin embargo, para que el arquitecto sea responsable de los vicios de los planos, deben concurrir muchas circunstancias: primeramente debe probarse que los planos son obra suya, porque puede darlos sin estar subscriptos por él, y sin haber dirigido los trabajos; esta prueba es inútil cuando los ha dirigido, puesto que, entonces obra como si los planos fueran suyos; se necesita, además, que los planos que se le atribuyan hayan sido ejecutados con toda exactitud, lo cual decidirán los peritos; se necesita, en fin, que los vicios de los planos sean tales, que ocasionen un gran perjuicio á la construcción; si los planos fuesen solamente defectuosos, irregulares y desproporcionados en las medidas, el arquitecto no estaría obligado á ejecutar de nuevo los trabajos con otros planos mejores; es culpa del propietario el haber admitido sin observación los planos que le parecieron buenos, y no rectificarlos á medida que se ejecutaban los trabajos.

Digitized by Google

Articulo II.

Responsabilidad del arquitecto encargado de dirigir los trabajos.

61. El arquitecto no solamente tiene el encargo de concebir las disposiciones de la construcción, y de indicarlas en los planos y presupuestos; muchas veces es llamado á dirigir los trabajos, sea porque el propietario se conozca incapaz de dirigirlos, ó porque no tenga la confianza suficiente en el empresario.

La dirección de los trabajos es una parte principal de la profesión del arquitecto; le impone deberes particulares que aumentan el círculo de su responsabilidad.

62. Del principio de responsabilidad de dirección que se ha establecido, se deduce que el arquitecto encargado de dirigir los trabajos es responsable:

1° De los vicios de los planos que han sido proyectados por otro arquitecto cuando los lleva á cabo:

63. 2° De las disposiciones viciosas que ordena durante los trabajos, y de aquellos que deja introducir por el empresario; su deber es vigilar, cuidando y oponiéndose.

64. 3° *De la buena cimentación.* Uno de los primeros deberes de la dirección que se confía al arquitecto, es reconocer la naturaleza del terreno, y de no permitir que se construya si no está perfectamente sólido.

65. 4° *Calidad de los materiales.* La calidad de los materiales es de alta importancia en las construcciones, es una de las causas principales de su duración ó pronta ruina.

El arquitecto es responsable, si ha permitido emplear materiales defectuosos bajo su dirección, y que son de tal modo malos, ó de tal modo diferentes de aquellos que eran prescriptos, que ha debido conocer por medio de una sobrevigilancia constante.

La dirección de los trabajos que se le han confiado, ha sido con el objeto de evitar estos inconvenientes.

66. 5° *Empleo de materiales.* La buena calidad de materiales, no es suficiente para asegurar la solidez de una construcción; es necesario aún, que estos sean bien empleados en lugar conveniente, con las preparaciones necesarias y en tiempo oportuno, Es una de las condiciones esenciales de la buena ejecución de los trabajos. Es evidente que cuando el empleo de los materiales es vicioso, la solidez se

Digitized by Google

perjudica, y el arquitecto no cumple con la obligación de sobrevigilancia que le impone la dirección de los trabajos confiados á su cuidado.

67. 6° *Infracciones á las leyes de policía y vecindad.* Como encargado de la dirección de los trabajos, tiene obligación de observarlos conforme se ha dicho en el núm. 54.

68. En todos los casos que acabamos de enumerar, el arquitecto será responsable ante el propietario, sin excusa, juntamente con el empresario; el uno por haber dejado hacer trabajos no convenientes bajo su dirección, y el otro, por haberlos ejecutado. Cada uno es autor de la totalidad del perjuicio, puesto que lo puede impedir oponiéndose. El propietario está en su derecho de reclamar el perjuicio á uno ó á otro, ó á los dos á la vez. Desde luego la responsabilidad es solidaria.

La solidaridad resulta de la naturaleza del hecho, que es indivisible, y que se puede imputar por completo á cada uno, es cuasi un delito, puesto que la solidaridad deriva, sea de la naturaleza misma de la obligación, sea del delito ó cuasi delito del obligado.

Así la condenación puede ser solidaria contra el arquitecto y el empresario en el caso enunciado, respecto á la reparación material del perjuicio.

Después de exigida la responsabilidad individual al arquitecto, cuando así convenga al propietario, aquel podrá ejercitar su acción contra el empresario, siempre que éste sea el autor principal y directo, de los vicios de construción.

La responsabilidad del arquitecto cesaría si probaba que había llenado los deberes de sobrevigilancia común, que es cuanto podía exigírsele, y que por manejos engañosos, el empresario había desobedecido. En este caso recaería toda la responsabilidad sobre el empresario.

El empresario quedaría sin responsabilidad, si probaba que no ha hecho sino seguir las órdenes del arquitecto, que debía obedecer.

Articulo III.

Responsabilidad del arquitecto encargado de sobrevigilar los trabajos, y del arreglo de memorias.

69. Cuando un arquitecto se encarga solamente de la vigilancia de los trabajos, y no de dirigirlos, esta vigilancia difiere mucho de la di-

Digitized by Google

rección: no le imponen los mismos deberes; ni dispone, ni ejecuta; y solamente advierte al propietario.

Por consiguiente, no está en estado de poner tanto cuidado, como cuando se encarga de la dirección completa.

Su responsabilidad está fuera de los casos de que hemos hablado; no sería responsable de los vicios de construcción que le hubieran sido ocultados, y que no hubiera podido percibir sino dirigiendo los trabajos. El propietario en este caso, solo podría reclamar al empresario, y el arquitecto solamente podría pasar como negligente ó poco empeñoso.

70. Si el arquitecto ha sido encargado por un empresario, de seguir los trabajos, con el único objeto de hacer constar su estado de adelanto, para motivar los pagos á cuenta, pero sin recibir ni sobrevigilar los trabajos, no es responsable de su mala confección. Su encargo no tiene ninguna analogía con los deberes que comprometen la responsabilidad del arquitecto. Tampoco sería responsable, si al practicar el reconocimiento ya dicho, emitiese ideas, ó aconsejare rápidamente, respecto de tal ó cual cosa que se le consultara.

71. Cuando la construcción se termina, el arquitecto que ha dirigido los trabajos, los verifica para recibirlos, y si ellos no han sido ajustados á precio fijo, sino por serie de precios, arregla las memorias del contratista. El propietario debe abstenerse de pagar, hasta tanto que esta verificación se practique. Otras veces, se ocurre á un arquitecto para verificar y recibir los trabajos, que han sido ejecutados por un empresario, sin ninguna dirección de arquitecto. En estos dos casos, el arquitecto debe señalar al propietario los defectos que encierra la construcción; si no lo hace por ignorancia, negligencia ó mala fe, es responsable de todo el perjuicio que le resultaría al propietario.

Del mismo modo, cuando el arquitecto ha reconocido que los trabajos no son recibibles, no debe proceder al arreglo de memorias.

El propietario, con justicia, podría rehusarse al pago de los honorarios del arquitecto, puesto que los trabajos no son recibibles.

Cuando el arquitecto se ocupa solamente del arreglo de memoria para establecer los precios ó determinar los importes, no es responsable de los vicios de construcción; solamente lo es de los precios exagerados que hubiese puesto el empresario.

Digitized by Google

SECCIÓN III.

Responsabilidad particular del empresario.

72. Hemos explicado la necesidad de distinguir en las obras, al arquitecto del empresario, para conocer el grado de responsabilidad de cada uno. Hemos visto que la misión del empresario, es la de ejecutar los planos que se le han dado, y de proceder conforme á la dirección y á las órdenes que recibe del arquitecto. Se ocupa de los medios de ejecución, de la mano de obra y de proporcionar los materiales. Si trabaja por sí, sin planos ni dirección, desempeña funciones de arquitecto, y como hemos dicho en otra parte, tiene doble responsabilidad.

Las atribuciones del empresario determinan su responsabilidad particular, según lo vamos á exponer.

73. *Vicios en los planos*: Uno de los primeros deberes del empresario es el de seguir exactamente conforme á los planos que se le han entregado y de cumplir con las reglas de construcción prescriptas por el arquitecto encargado de dirigir los trabajos, sin criticarlos ni enmendarlos. El arquitecto concibe la construcción, y el empresario la ejecuta; no debe separarse de sus atribuciones é invadir las del arquitecto; por consiguiente, incurriría en responsabilidad si cambiase los planos sin estar autorizado.

74. ¿Pero sería responsable de los vicios y disposiciones que tengan los planos? Evidentemente no, cuando trabaja bajo las órdenes del arquitecto que ha compuesto los planos, ó de cualquiera otro arquitecto. Su obligación es obedecer, y, por consiguiente, no es responsable. De un modo análogo se verifica, cuando sin ser dirigidos los trabajos por arquitecto, tiene que seguir los planos proyectados por otro arquitecto. No es lo mismo en el caso en que los planos son proyectados por el propietario ú otra persona cualquiera; pues entonces le pertenecen las funciones de arquitecto, y por consiguiente, acepta su responsabilidad; debe de antemano mandarlos rectificar, y en seguida, ponerlos en ejecución.

75. *Solidez del terreno.* Tanto el arquitecto como el empresario deben asegurarse de que el terreno sobre que se construye es perfectamente sólido; la seguridad pública está interesada en hacerlos solidariamente responsables, el uno porque manda hacer, y el otro porque ejecuta pudiendo oponerse; por cuya razón, cuando se construye sobre un mal terreno, ambos á la vez deben pagar el perjuicio.

Digitized by Google

76. Cuando el arquitecto ó el empresario fabrican sobre un terreno por su propia cuenta y venden la construcción ya terminada, su responsabilidad queda afecta, siempre que después de la venta se manifiesten los vicios ocultos, y en tanto que por medio de una cláusula expresa del contrato de venta, se manifieste claramente que el vendedor se obliga á garantizar la construcción como tal arquitecto ó empresario; fuera de este caso, el arquitecto ó el empresario quedan afectos á la responsabilidad de simples vendedores, conforme á los arts. 2486, 2873 á 2879 y 2880 del Código Civil.

77. El empresario no será responsable, siempre que por escrito obtenga la orden del arquitecto, en que conste, que aun cuando aquel le ha advertido que el terreno no es, á su juicio, enteramente sólido, el arquitecto insiste en que se construya.

78. *Vicios de los materiales:* Comunmente el empresario proporciona los materiales para una construcción, en consecuencia, es responsable de sus defectos; le pertenece examinarlos y apreciar su naturaleza y calidad.

La seguridad pública interesada en la solidez de las construcciones, exige el empleo de buenos materiales. Por lo mismo, se necesita exigirle la responsabilidad con la mayor severidad.

No podría excusarse con que el arquitecto encargado de la dirección, autoriza por sí ó por sus agentes, el empleo de ellos.

Todo lo que se acaba de exponer, se refiere á la mala calidad del material en cuanto á su clase; pues en cuanto al empleo, corresponde al arquitecto clasificarlo para emplearlo convenientemente, por ser una parte que tiene relación con la ciencia.

Infracciones á las leyes de policía, y con respecto á los colindantes.

79. Hemos dicho lo importante que es observar las leyes de policía, respecto de este asunto.

El empresario de obras, ocupándose á cada momento de la práctica de las construcciones, debe conocer todo lo relativo á esta parte.

Este conocimiento forma parte de su cargo; es responsable de las infracciones, del mismo modo que el arquitecto. Pero se debe distinguir el caso de cuando trabaja guiado por unos planos, de cuando trabaja solo por cuenta del propietario.

80. En el primer caso, no tiene ninguna responsabilidad el empresario; pero si las infracciones á las leyes y reglamentos no resultan

Digitized by Google

de los planos ó de las órdenes del arquitecto, el empresario sería el único responsable.

81. *Heridas y accidentes*: El empresario es exclusivamente responsable de los accidentes ocasionados por la mala disposición de los andamios; su formación es parte de sus atribuciones. Es un accesorio de la ejecución de los trabajos.

El empresario responde igualmente, de las heridas y accidentes causados á terceras personas, por motivos dependientes de los trabajos que se ejecutan, pudiendo ejercer su acción después contra los autores.

SECCIÓN IV.

Límite de tiempo de la responsabilidad de los arquitectos y empresarios, después de la recepción de los trabajos.

82. Las leyes romanas fijaban el plazo de quince años, para poder apreciar si el edificio ofrecía el grado de solidez necesaria: en Francia y en otros países este tiempo se redujo á diez años; pero siempre estando de acuerdo todos los autores que este lapso se entendía aplicable á los grandes edificios ó á las grandes reparaciones.

83. El Código Civil en su art. 2,485, declara que el arquitecto ó empresario de un edificio, es responsable durante diez años, contados desde el día de la entrega de la obra, si ésta se arruina por vicio de la construcción ó del suelo.

Si al pie de la letra hubiera de aplicarse el artículo, se comprende que el arquitecto ó empresario quedan descargados de toda responsabilidad, por los deterioros que den lugar á pequeñas reparaciones, puesto que terminantemente manda que la responsabilidad tiene lugar cuando se arruine toda la obra ó alguna de sus partes; la palabra ruina traé consigo la idea de reducción á escombros ó destrucción inminente, y la imposibilidad de servirse de la parte arruinada sin reconstrucción formal; se comprende que de ninguna otra manera puede aplicarse este artículo, pues si el arquitecto ó empresario tuvieran que responder por deterioros provenidos tal vez de la falta de la buena conservación, ó por descuido del propietario durante el plazo fijado, el ejercicio de la profesión sería verdaderamente inpracticable; sería constituir en el director de una obra, un estado de sobresalto continuo. ¿Cesaría la responsabilidad del arquitecto, cuando en la obra interviniese otro arquitecto nombrado por el propietario, con el fin de fiscalizar sus operaciones? Absolutamente no.

Digitized by Google

La intervención parece que se establece en este caso, con la idea de prevenir accidentes desgraciados ó cuestiones y trastornos futuros que pudieran ocurrir. El deber del interventor es ver, y dar parte de los defectos que á su juicio haya, para ponerse el remedio oportuno; no dispone ni ejecuta; y por esta circunstancia el art. 2,604, es aplicable enteramente al arquitecto, sin que haya ningún otro que le descargue de la responsabilidad á que dicho artículo se refiere. El interventor, por lo mismo, que descuidara el cumplimiento de los deberes de vigilancia que se le encomiendan, reportaría únicamente la nota de negligente. Deben por consiguiente, los peritos, proceder con el mayor juicio, cuando sean llamados á decidir sobre el origen de los deterioros, que afectan la responsabilidad del arquitecto; teniendo presentes todas aquellas causas que hayan influído independientemente de la voluntad de aquél, entre las cuales debemos enunciar como muy principal, los terremotos que con tanta frecuencia se experimentan en esta capital y en otros lugares de la república. En tal caso debe ceñirse á reconocer el terreno y los cimientos, para averiguar si con ellos hubiera subsistido el edificio, si el temblor no hubiera sobrevenido; ó si existen vicios notables en la construcción que den á conocer marcada impericia por parte del que llevó á cabo los trabajos.

Digitized by Google

Digitized by Google

CAPITULO III.

HONORARIOS DE LOS ARQUITECTOS.

84. El arquitecto, conforme hemos dicho en el párrafo 1, es un artista que tiene la misión de concebir la forma y disposición de los edificios, y dirigir su ejecución; su posición difiere de la del empresario, que especula sobre los trabajos de construcción. No tiene como retribución las utilidades que le suministran los materiales y la mano de obra; se le abonan honorarios en recompensa de sus trabajos y cuidados.

85. La ley romana con su conveniente y notable apreciación, revestía de una alta consideración las obras de la inteligencia en las ciencias y en las artes. No permitía que fuesen objeto de un arrendamiento, sino de una misión de confianza particular; rechazaba las palabras *merce*, *pretium*, *opere*, para expresar su retribución, empleaba las palabras *remuneratio honorarium* (honoris gratia). Así se expresa la famosa ley 1, *Si mensor falsum* D. lib. XI, tit. VI, que decía: *Non crediterunt veteres, intestalem, personam locationen esse; sed magis operam beneficii loco prœberi et id, quod datur, ei ad, remuneradum dari et inde honorarium appellari.*

86. Los honorarios de los arquitectos son esencialmente variables, según la localidad y la clase de sus servicios; según Fremy Ligunevill, ninguna ley, ninguna ordenanza, ningún decreto, ninguna disposición y ningún reglamento, los ha fijado en ningún país. El consejo de Construcciones civiles de Paris, consultado sobre este punto el 12 *pluvioso*, año VIII, fijó una tarifa cuyo texto existía en el Ministerio del Interior, conteniendo varios artículos á los cuales debían de sujetarse los arquitectos empleados en su servicio: el mismo Ministerio rara vez aplicó esta tarifa, y abonó honorarios en algunos casos, mucho ma-

Digitized by Google

yores que los fijados; otras veces los mismos empleados estaban sujetos á sueldos fijos y otras, además de los sueldos fijos disfrutaban honorarios convencionales. Independientemente del sueldo fijo y proporcional, el arquitecto podía aun al fin de los trabajos, solicitar una gratificación apoyándose en que los trabajos habían sido ejecutados con orden, economía y con las perfecciones de arte de que eran susceptibles.

La costumbre en París, admite otra escala que establece los honorarios que deben satisfacerse á los arquitectos por los particulares, sin que estos jamás hayan sido establecidos por la ley.

87. En consecuencia, por lo que hemos dicho, no puede existir ningún reglamento que fije los honorarios de los arquitectos. La cantidad, naturaleza, lugar de los trabajos y cuidados que exigen, son muy variables, y de la misma manera los honorarios deben experimentar esta variación.

88. La práctica en México ha consistido en que los arquitectos se sometan á un reglamento publicado en 23 de Mayo de 1837, y mandado observar por la Suprema Corte de Justicia en 1840, el cual fijó honorarios por los valúos que se practiquen; en substancia se reducen á que los arquitectos puedan cobrar el dos al millar sobre el valor de la finca, advirtiendo que cuando tuviesen que salir del lugar de su residencia, se les abonará además dos pesos por legua de ida y vuelta y diez pesos diarios: el expresado reglamento es aplicable á los trabajos que se les encomiendan á los agrimensores, los que por el estudio de su profesión son aptos para medir y valuar toda clase de terrenos ó fincas rústicas.

En las obras de construcción por administración, los propietarios abonan á los arquitectos, por convenios particulares, desde un 10% hasta un 15% sobre el importe total de los gastos, y en estos días conociendo los arquitectos el tiempo que pierden en la parte administrativa, y lo embarazoso de ella, se limitan únicamente á la dirección de las obras, por lo que se les abona del 3 al 8%. Las vistas de ojos, tienen por lo común una remuneración de cinco pesos, si no se ha de producir informe escrito, pues en este caso es arbitrario el honorario. En los valúos la práctica admite también que los arquitectos cobren por la figura del perímetro del terreno, 5 pesos cuando dicha figura es regular y cuando es irregular 10 pesos. Cuando además de ser irregular el terreno es de considerable extensión, desde 10 pesos hasta 50.

89. Por lo expuesto, se ve lo defectuosos que han sido, tanto los

Digitized by Google

aranceles expedidos por el gobierno, como la práctica seguida hasta ahora; unas veces por malicia y otras por ignorancia, los propietarios han eludido el pago de los honorarios que justamente les corresponden á los arquitectos: el ejercicio de la profesión ha sido más bien una carga onerosa que un motivo de desahogo y de descanso para los que la cultivan, verificándose en algunos casos, que jóvenes que han comenzado la carrera con buen éxito, desertan de ella ocupándose en otros giros, ó quedándose sin profesión alguna ante la perspectiva que se presenta á su vista por medio de sus antecesores. Llegando la degradación del arte á su colmo, varios arquitectos procuraron crear una asociación, en la que tomaron parte los ingenieros civiles, la que se ha ocupado ya de materias de importancia que con el tiempo proporcionarán medios para elevar la profesión al rango que en todos tiempos, particularmente en los antiguos, ha ocupado en las naciones civilizadas. Uno de los objetos que de preferencia ocuparon su atención, y que corresponde á la materia de este capítulo, fué la formación de un arancel que aplicable á todos los trabajos que el arquitecto ó ingeniero están llamados á ejecutar, y si bien estos son variables en alto grado, la previsión ha sido llevada hasta donde lo permitió el buen juicio, la reflexión y la larga práctica de la mayor parte de los miembros de la respetable asociación, quienes han tenido ya sobradas ocasiones de conocer los vicios del actual sistema, los perjuicios que trae para los facultativos y el notable desequilibrio que introduce entre el trabajo y la recompensa; si es justo que los intereses de un propietario sean atendidos con todo el respeto necesario, también lo es, que nada sufran los del arquitecto: llevada, pues, la asociación de este principio, y fundándose además en el imprescriptible derecho que cada ciudadano tiene según el art. 4° de la Constitución Federal, y el 1,131 del Código Civil, para fijar á su trabajo el precio que creyere conveniente, como que es la más sagrada de las propiedades, formuló un proyecto de arancel que ampliamente discutido y reformado según las observaciones de sus miembros, ha sido aceptado y subscripto por éstos, formando en lo sucesivo su observancia, un compromiso de honor. Así pues, los signatarios del arancel en el hecho de haberlo subscripto y haberle dado la publicidad conveniente, imponen tácitamente á las personas que los ocupen, la condición de sujetarse á él, salvo convenio expreso en contrario. El art. 1,286 del Código Civil, previene que «la manifestación del consentimiento debe hacerse de palabra, por escrito ó por hechos, por lo que necesariamente se presuma.» En nuestro caso, el hecho es la publicidad del

Digitized by Google

arancel, de donde resultan las obligaciones mutuas; la del arquitecto que se compromete á desempeñar los trabajos que se le encomienden, y la del que le ocupa, de dar la retribución á que tácitamente se ha sujetado. A continuación insertamos el arancel á que nos hemos referido en los párrafos anteriores, con el informe de la comisión nombrada al efecto.

Informe que rinde la Comisión nombrada para proponer el arancel á que deben sujetarse los peritos en el cobro de honorarios.

90. La comisión nombrada para formar un arancel de los honorarios que han de devengar judicialmente los arquitectos é ingenieros civiles, en los diversos trabajos propios de su profesión, ha tenido que meditar detenidamente sobre las bases y cuotas que debería fijar; pues si bien se propuso consultar una justa remuneración de los trabajos, quiso al mismo tiempo que esta fuera reducida y se aproximase lo más posible á las cuotas que la ley ó la costumbre han convenido en señalar hasta hoy. Sin embargo, forzoso le ha sido separarse de la base prescripta en el arancel vigente, porque, en su concepto, no es equitativa, y porque olvida fijar honorarios á nuestros trabajos comunes en la profesión, como por ejemplo: á la formación de planos, para los que ni aun la costumbre ha fijado de una manera aproximativa una cuota. Para hacer más patentes sus ideas, cree que el mejor medio será la explicación de los considerandos que tuvo presentes en cada uno de los capítulos en que dividió el arancel.

El capítulo primero se refiere á las atribuciones de los peritos. La comisión creyó no ser de sus facultades esta clasificación de atribuciones, y por esta razón no las define separadamente.

El capítulo segundo es el destinado á los honorarios por valúos de fincas urbanas.

El arancel vigente, en su capítulo IX, arts. 24 y 25, sólo se limita á señalar el 2 al millar á los valuadores de fincas rústicas y urbanas: ya antes hemos dicho que esta base no es equitativa.

En efecto, no lo es para los peritos en las fincas de corto valor, por no recompesar sus trabajos, pues en la mayor parte de los casos, la utilidad es negativa, y tampoco lo es para los dueños de propiedades valiosas, porque pagan por honorarios una suma mayor que la debida. Aunque en la práctica, más de una vez se ha notado la exactitud de la consideración anterior, no creemos, sin embargo, inútil distraer vuestra atención con algunos ejemplos. Notorio es que las fincas de

Digitized by Google

poco valor se encuentran en los suburbios de las ciudades, que por el poco valor del terreno en esas partes, poseen superficies considerables, con construcciones irregulares en su forma y en sus materiales. Debido es esto, generalmente, al corto capital del propietario, que le obliga á construir en diversas épocas, quizá lejanas entre sí, y con los materiales que á más bajo precio puede obtener, sin observar orden alguno, y menos un plano fijo, por lo que, la mayor parte de las veces, las construcciones no están sujetas á ángulos rectos ni á cordel, y al lado de paredes de mampostería se encuentran otras de adobe ó tepetate, todas de diversos gruesos y diferentes alturas, y de distintos escantillones en la madera de los techos.

Pues bien, para levantar el plano indispensable para los cálculos, y teniendo en cuenta estas irregularidades, se emplea quizá más de un día para tomar las medidas y dos para los trabajos del gabinete; y al fin resulta la finca con un valor de

$ 900	á que, según el arancel vigente, corresponde el honorario de	$ 1 80
1,500		3 00
1,900		3 80
3,000		6 00

Y como las medidas no pueden tomarse por una sola persona, principalmente cuando el terreno y las construcciones son irregulares, necesario es que acompañe al perito otra persona de cierta aptitud, y recompensarle su trabajo, que no puede considerarse en menos de un peso diario. De ahí es, que los honorarios quedan reducidos en el primer caso á $0.80 ó $0.26 diarios, menor que el jornal de un cabrito.

2º caso á $ 2 00	$0.65 diarios, menos que el jornal de un oficial de albañil.
3er. caso á 2 80	$0.90 diarios, menor que el jornal de un oficial de carpintero.
4º caso á 5 00	$1.94 igual casi al de un cantero inteligente.

Y sin embargo, para el buen desempeño de nuestra Comisión, tenemos que poseer la suma de conocimientos necesarios á estos artesanos; hemos tenido que emplear muchos años en adquirirlos por el estudio y la práctica, lo que representa un capital no despreciable, y además, nos afecta la responsabilidad moral. ¿Y la cuota señalada en el arancel, es una cuota debida á tantos sacrificios? Ciertamente no. Verdad es que en la práctica se ha admitido la costumbre de consi-

Digitized by Google

derar en $ 10 el plano ó croquis que acompaña el valúo, costumbre admitida por unos tasadores de costas, y rechazada por otros, aunque ya sancionada por algunos autos ejecutoriados de los tribunales, pero que, no autorizada por una disposición general, puede á cada paso obligar al perito á contestaciones impropias de su dignidad.

Antes hemos dicho que en algún caso es negativo el honorario; en efecto, cuando por lo lejano de la finca ó por ser difícil encontrar el punto en que ésta se halla situada, es necesario hacer uso de un carruaje, en el alquiler de éste se invierte las más veces una cantidad mayor que la concedida por honorarios. Por estas razones, la comisión ha creído que debía aumentar prudentemente las cuotas, hasta la cantidad de $ 2,100, desde la cual éstas van decreciendo por razones que ha estimado de justicia la Comisión, y que serían fáciles de demostrar.

Fundada en los principios antes expuestos, la Comisión ha creído conveniente fijar una cuota constante hasta la cantidad de quinientos pesos, y cuotas proporcionales sobre el exceso de las cantidades indicadas en la tarifa, calculadas de modo y en proporción tal, que difieran poco de la práctica establecida actualmente.

Varios ejemplos demostrarán más claramente la idea de la Comisión.

Digitized by Google

Valor de la finca.	Honorarios por el proyecto.			Honorarios actuales.			Diferencia.			
— 500 —	Cuota fija.....	$ 12	00	2 al millar.....	$ 1	00				
				Plano.....	,, 10	00				
				Papel sellado....	,, 0	50				
		,, 12	00		,, 11	50	$ 0	50	De más.
— 600 —	Cuota fija.....	,, 12	00	2 al millar.. ...	,, 1	20				
	1/2 % sobre $ 100.....	,, 0	50	Plano y papel....	,, 10	50				
		,, 12	50		,, 11	70	,, 0	80	,, ,,
— 900 —	Cuota fija.....	,, 12	00	2 al millar.....	,, 1	80				
	1/2 % sobre $ 400..... ..	,, 2	00	Plano y papel....	,, 10	50				
		,, 14	00		,, 12	30	,, 1	70	,, ,,
—1,500—	Cuota fija sobre 500.....	,, 12	00	2 al millar.....	,, 3	00				
	1/2 % sobre 500.....	,, 2	50	Plano.....	,, 10	00				
	A la vuelta.....	,, 14	50		,, 13	00				

Digitized by Google

Valor de la finca.	Honorarios por el proyecto.			Honorarios actuales.			Diferencia.		
	De la vuelta	$ 14	50		$ 13	00			
—1,500—	1/3 % sobre 500.....	,, 1	67	Papel....	,, 0	50			
		,, 16	17		,, 13	50	$ 2	67	De más.
—3,000—	Cuota fija sobre 500.....	,, 12	00	2 al millar.....	,, 6	00			
	1/2 % sobre 500.....	,, 2	50	Plano	,, 10	00			
	1/3 ,, ,, 1,000.....	,, 3	33	Papel.....	,, 0	50			
	1/4 ,, ,, 1,000.....	,, 2	50						
		,, 20	33		,, 16	50	,, 3	83	,, ,,
—4,500—	Cuota fija sobre 500.....	,, 12	00	2 al millar.....	,, 9	00			
	1/2 % sobre 500.....	,, 2	50	Plano	,, 10	00			
	1/3 ,, ,, 1,000.... ...	,, 3	33	Papel	,, 0	50			
	1/4 ,, ,, 2,000.....	,, 5	00						
	1/5 ,, ,, 500.....	,, 1	00						
		,, 23	83		,, 10	50	,, 4	33	,, ,,

Digitized by Google

Valor de la finca.	Honorarios por el proyecto.			Honorarios actuales.			Diferencia.			
—8,000—	Cuota fija sobre $ 500.....	$ 12	00	2 al millar.....	$ 16	00				
	1/2 % sobre 500.....	,, 2	50	Plano..... ..	,, 10	00				
	1/3 ,, ,, 1,000.....	,, 3	33	Papel..... ..	,, 0	50				
	1/4 ,, ,, 2,000.....	,, 5	00							
	1/5 ,, ,, 4,000.....	,, 8	00							
		,, 30	83		,, 26	50	$ 4	33	De más.	
- 10,000 -	Cuotas fijas sobre 500.....	,, 12	00	2 al millar.....	,, 20	00				
	1/2 % sobre 500.....	,, 2	50	Plano.....	,, 10	00				
	1/3 ,, ,, 1,000.....	,, 3	33	Papel.....	,, 0	50				
	1/4 ,, ,, 2,000.....	,, 5	00							
	1/5 ,, ,, 4,000.....	,, 8	00							
	1/6 ,, ,, 2,000.....	,, 3	33							
		,, 34	16		,, 30	50	, 3	66	,, ,,	

Digitized by Google

Valor de la finca.	Honorarios por el proyecto.				Honorarios actuales.				Diferencia.			
-15,000 -	Cuota fija hasta $ 10,000...	$	34	16	2 al millar.....	$	30	00				
	1/6 % sobre 5,000.	,,	8	33	Plano.....	,,	10	00				
					Papel.....	,,	0	50				
		,,	42	49		,,	40	50	$	1	99	De más.
- 16,500 -	Cuotas hasta 15,000.....	,,	42	49								
	1/6 % sobre 1,500.....	,,	2	50	2 al millar.....	,,	33	00				
					Plano y papel....	,,	10	50				
		,,	44	99		,,	43	50	,,	1	49	,, ,,
- 20,000 -	Cuotas hasta 15,000..	,,	42	49								
	1/6 % sobre 5,000.....	,,	8	33	2 al millar.....	,,	40	00				
					Plano.....	,,	10	00				
					Papel.....	,,	0	50				
		,,	50	82		,,	50	50	,,	0	32	,, ,,
- 20,900 -	Cuota sobre 20,000.....	,,	50	82								
					2 al millar.....	,,	41	80				
	Al frente.....	,,	50	82		,,	41	80				

Digitized by Google

Valor de la finca.	Honorarios por el proyecto.			Honorarios actuales.			Diferencia.			
- 20,900 -	Del frente.....	$ 50	82		$ 41	80				
	1/6 % sobre 900.....	,, 1	50	Plano y papel....	,, 10	50				
		,, 52	32		,, 52	30	$ 0	02	De más.	
- 50,000 -	Cuota sobre 20,000.....	,, 50	82	2 al millar.....	,, 100	00				
	1/6 % sobre 30,000.	,, 50	00	Plano y papel....	,, 10	50				
		,, 100	82		,, 110	50	,, 9	68	De menos.	
-100,000-	Cuota fija sobre 50,000.....	,, 100	82	2 al millar.....	,, 200	00				
	1/6 % sobre 50,000.....	,, 83	33	Plano y papel....	,, 10	50				
		,, 184	15		,, 210	50	,, 26	35	,,	,,

Digitized by Google

De los ejemplos anteriores, se deduce que la diferencia hasta 1,000 pesos es muy corta, respecto de lo que actualmente se acostumbra pagar; por lo cual los dueños de propiedades de poco valor, no salen perjudicados por las cuotas de este arancel; que estas diferencias van en aumento hasta $8,000, en que el mayor excéso es de $4,33; que de $8,000 en adelante, empiezan á decrecer hasta la cantidad de..... $20,900 en que próximamente se igualan las cuotas propuestas á las del arancel vigente, pues apenas hay una diferencia de dos centavos, y que partiendo de dicha cantidad el decrecimiento, es tanto más rápido, cuanto mayor es el valor de la finca.

Como puede observarse del art. 2° al cap. 3°, se hace obligatoria la inserción del plano de la azotea, porque resultan de esta práctica grandes ventajas, tanto al interesado, como al arquitecto, las cuales, por no ser difusos, dejamos de enumerar, no siendo la menos importante, la de salvar la responsabilidad moral del perito, cuando por malicia ó ignorancia se le ocultan varias partes pertenecientes á la propiedad, como muchas veces acontece, principalmente si se presenta con el carácter de perito del actor en algún juicio.

Muy general es la creencia de que los trabajos emprendidos por un ingeniero ó arquitecto para la formación de un proyecto, con los planos y presupuestos correspondientes para una obra, no merece recompensa, apoyándose en la omisión del arancel vigente, al señalar honorarios para esta clase de trabajos, y sin tener en cuenta que éstos son el eje fundamental sobre que descansa el buen éxito de cualquiera construcción; que aunar la ligereza con la solidez, la comodidad y buena distribución con la simetría y el ornato, no son sino el resultado de largas meditaciones de parte del ingeniero, en que ha tenido que invertir no poco tiempo, y estudiar para vencer las dificultades que siempre se presentan en esta clase de obras: que ha tenido que resolver multitud de problemas para determinar la resistencia de los materiales, á fin de obtener la estabilidad necesaria con la menor suma de éstos, y que, en fin, con planos bien estudiados, es fácil ejecutar una edificación cualquiera, mientras que sin ellos, no puede menos que ser defectuosa y correr el riesgo de tener que deshacer una parte de lo ya construído, por encontrarse en el curso de la obra que no puede avenirse la subsecuente construcción con la anterior, lo que no puede menos de pecar contra la economía, comodidad y buen gusto. Los tres casos que pueden presentarse en la práctica, están comprendidos en el cap. 3° en los arts. 4°, 5° y 6°, y para la fijación de las cuotas de cada uno de ellos, la Comisión, al creer justa la remu-

Digitized by Google

neración de estos trabajos, y al separarlos de los de la dirección de obras, por las razones que en el capítulo correspondiente á ella manifestará, adoptó por base el tiempo y trabajo que la experiencia ha acreditado ser necesarios para el levantamiento de planos, formación del proyecto en borrador, de uno ó más croquis para el estudio y las correcciones necesarias, del plano definitivo en limpio, los estudios de los diversos detalles, así como de las fachadas, la resolución de fórmulas y cálculos para la determinación del espesor de muros, machones de arcos, dimensiones de maderas, y tantas otras operaciones que es necesario ejecutar. Para que todos los detalles puedan fácilmente apreciarse en los planos, se ha exigido llevar la escala de un centésimo y dos centésimos suficientes á este objeto.

El art. 24 del cap. 9° del actual arancel, sólo señala el 2 al millar por el valor de las fincas urbanas, pero ni consideró que cuando menos era forzoso levantar el perímetro de la propiedad, sin el cual es de todo punto imposible calcular la superficie, como base indispensable para saber su valor, ni tampoco tuvo en cuenta los accidentes é inconvenientes del terreno, que dificultan más ó menos las medidas. Llenar este hueco ha sido el objeto del cap. 4° en los arts. del 7° al 15. En él ha considerado los tres casos que usualmente se presentan.

Muchas veces el propietario desea tener el plano exacto de su finca, con la demarcación de sus tierras de regadío, temporales, de pasto y montañosas y la fijación de los arroyos, pantanos, etc., sin necesitar el valor de los referidos terrenos, ó bien necesita este valor sin preocuparse de los detalles, para lo que es necesario conocer la forma de los polígonos que forman las diversas clases de terrenos para poder fijar su valor, ó bien quiere saber éste teniendo ya un plano de la finca. Cada uno de estos tres casos exige operaciones y métodos diversos, que piden más ó menos tiempo, y métodos más ó menos exactos ó complicados, y por consecuencia, los honorarios deben diferir con arreglo á estas dificultades. Pero aún hay más: en cada uno de los tres casos indicados, puede presentarse el tener que verificar las operaciones en terrenos llanos, en que la facilidad para la medida de la base y la formación de la red de triángulos y la de determinación de detalles simplifica las operaciones, ó bien tiene que operarse en terrenos montañosos, en que las barrancas, bosques y fuertes pendientes, obligan á emplear métodos más complicados para fijar con exactitud un cierto número de puntos que sirvan de rectificación á las operaciones subsecuentes; y la dificultad de la marcha, la complicación de operaciones y cálculos, exigen mucho mayor tiempo que en los paí-

Digitized by Google

ses llanos, y que puede aumentarse de una manera considerable cuando el terreno es más accidentado. También puede necesitarse trabajar en las costas y terrenos malsanos: los que han tenido ocasión de hacerlo en ellos, prácticamente han visto las penalidades y sufrimientos que allí se tienen que arrostrar, sin contar los peligros de enfermedades y quizá de muerte.

Así, pues, la comisión ha adoptado un precio para el levantamiento de planos con todos los detalles, modificándolo según la naturaleza de los terrenos de que arriba hace mérito; un inferior para el de los perímetros arreglados á las mismas consideraciones anteriores, y por último, un tercer precio para las operaciones de cálculos sobre planos ya formados.

Antes de pasar adelante, llamaremos la atención sobre la diferencia que aparece en los honorarios de los cálculos de los valúos, pues en el art. 14 se señala el dos al millar por estos honorarios cuando el perímetro ha sido levantado por el perito.

En el art. 15 se fija $^1/_4$ por 100 cuando estos cálculos tienen que verificarlos sobre un plano ajeno; y la razón de esta diferencia consiste, en que en el primer caso tiene todos los datos para facilitar sus operaciones, y en el segundo necesita practicar otros diversos, tanto para asegurarse de la exactitud del plano, como para adquirir los datos necesarios. A causa sin duda del silencio del arancel, los honorarios por levantamiento de planos y perímetros han sido convencionales entre peritos y propietarios, y como que no ha habido una base fija de qué partir, es perjudicial para unos ó para otros. En efecto; la extensión del terreno y sus accidentes, era lo que servía para fijar el precio; pero unas veces los dueños, por malicia ó ignorancia, ocultan las verdaderas dimensiones, mientras que otras, por error ó conveniencia las aumentan; por eso la Comisión creyó salvar los intereses de unos y otros adoptando como unidad la miriara y fijando el precio de esta en cada terreno, de conformidad con lo que la experiencia ha enseñado, como recompensa justa del tiempo y trabajo invertido en ellos, tanto en el campo como en el gabinete, y observando una progresión decrecente, según es más extensa la propiedad. Exige, además, la forzosa presentación del perímetro en los valúos, por las mismas consideraciones que en los de las fincas urbanas. Mas como antes se ha manifestado, si sólo se pidiese el perímetro, por él deberán pagarse las cuotas asignadas en los artículos respectivos; pero si además hubiere de hacerse el valúo, sobre las referidas cuotas, debería pagarse el 2 al millar, siendo la razón de esto, que los trabajos de campo están con-

Digitized by Google

siderados aisladamente, y en el caso de valúo se necesitan los del gabinete, siendo ya preciso tener en cuenta los pormenores de las habitaciones, trojes y demás oficinas propias de la explotación, que antes sólo se consideraban en conjunto.

El art. 23 del capítulo IX, del tantas veces repetido arancel, hoy en vigor, señala 10 pesos á los peritos por las medidas, reconocimientos y vistas de ojos de tierras y aguas.

Habiendo ya fijado en los artículos anteriores los honorarios de las medidas de tierras, sólo queda por fijar las de las aguas, y tal es el objeto que nos propusimos en el art. 16 del capítulo V. Nos separamos de la base prescripta en el arancel, porque su generalidad misma es causa de continuos conflictos y discusiones entre ingenieros y propietarios; pues mientras éstos, apoyándose en el tenor literal del artículo, sólo consideran el tiempo empleado en el campo, los otros comprenden los días empleados en el gabinete para los cálculos que, como es sabido, generalmente ocupan doble tiempo del que se ha invertido en las operaciones del campo, y durante el cual no pueden dedicarse á otras ocupaciones productivas. Evitar estas contestaciones siempre desagradables y que ofenden la dignidad del perito, es el fin que nos propusimos al comprender en la misma cuota, tanto las operaciones en el campo, como las del gabinete, necesarias para la resolución de la cuestión propuesta; y aunque á primera vista difiere notablemente de la del arancel, si se considera que por el día empleado según éste, serían diez pesos, y veinte por los dos días de trabajo de pluma, resultarían treinta pesos; cinco pesos más que lo propuesto por nosotros. Por un medio día fijamos diez y seis pesos, porque además de los doce y medio que le corresponden por él, necesario era tener en cuenta el tiempo perdido en la ida y el regreso.

Muy varia es la práctica observada por los arquitectos para el cobro de sus honorarios por los proyectos y dirección de las obras, pues mientras unos cargan el 15 %, otros solo piden el 12 % y algunas veces el 10 %; y no tenemos noticia de que algún caso ejecutoriado haya sancionado cualquiera de estos honorarios. Siendo la formación del proyecto distinta cosa de la dirección de la obra, puesto que muchas veces se hace el proyecto sin que se lleve á cabo la segunda, ó bien se ocupa un perito solo para formar el proyecto, por tener confianza en su gusto para la distribución y ornato, y á otro por merecer más confianza para la ejecución de la obra, justo era que esos trabajos, distintos entre sí, se considerasen también separados en sus honorarios; y de ahí nace el que los consideremos divididos en diferentes capítulos.

Digitized by Google

Sin embargo, hemos procurado que el total de ambos honorarios no fuera mayor que el promedio entre los diferente que hoy se acostumbran, no excediendo hasta la cantidad de $20,000 del 13 % que importa este promedio; cantidad no solo menor desde esta cantidad, que la acostumbrada en Europa, en que al arquitecto, por el proyecto se le abona un 5 % y al contratista ejecutor de los trabajos un 10 %, sino que aun tiene una rebaja considerable mientras mayor es la suma que importa la edificación, por haber observado una escala descendente, según aumentaba su valor, lo que resulta en beneficio del propietario.

A otra clase de profesiones concede el arancel vigente indemnizaciones por el tiempo invertido en las diligencias judiciales; pero respecto de los peritos ingenieros ó arquitectos, en el capítulo respectivo á ellos, hace punto omiso de esta clase de trabajos, como si el tiempo empleado en ellos no les impidiese la dedicación á otros trabajos productivos y no les exigiese las más veces meditación y estudio, desentendiéndose así de aquella regla de justicia que exige que todo trabajo sea recompensado; principio sancionado por la Constitución de 57 que hoy rige en la República. Subsanar esta omisión es el fin del capítulo VII, y las reglas que la Comisión propone son tomadas, con corta diferencia, de las adoptadas en el tantas veces citado arancel vigente, análogas á las que se ofrecen en la práctica del perito. Así los artículos 18, 21 y 22 del capítulo VII de nuestro arancel, están basados en el art. 5° del capítulo V. Los arts. 19 y 20 reconocen el principio del art. 3° del mismo capítulo V: el art. 23, el art. 6° del dicho capítulo V: el art. 24 se funda en el art. 9°; y por último, el art. 29 del capítulo IX de nuestro arancel, en el art. 23 del capítulo IX.

El principio de indemnización sobre los derechos, está reconocido y sancionado en el mismo arancel vigente, y entre otros, en el artículo 3° del capítulo VIII, y 18 y 23 del capítulo IX; pero solo señalada la cantidad de un peso por legua de ida y vuelta en los dos primeros y agrega diez pesos diarios en el 23. Si esta indemnización fuese solo para expensar los gastos de translación y manutención de una sola persona, quizá sería suficiente á este objeto. Mas cuando un ingeniero sale á practicar levantamientos de planos ú otro trabajo de su profesión, no puede ir solo, sino que necesita que lo auxilie otra persona inteligente, á la que es necesario pagarle, además de su flete y comida, un sueldo, y el sobre flete de las cajas de instrumentos, miras etc., indispensables á la operación. Si se observa que en esos días de viaje el perito se encuentra sin poder ganar nada en su profesión, y expues-

Digitized by Google

to á los mil peligros inherentes á nuestro país, no creemos aparecerá exagerada la cuota de dos pesos por legua de ida y venida, y la de 10 pesos diarios que expresa el art. 23 del capítulo IX.

Para concluir, la Comisión manifiesta que el objeto principal que se propuso en la redacción de esta arancel, fué el señalar cuotas que á la vez que se aproximasen á las que se ha hecho una costumbre pagar, estuviesen repartidas en la proporción que exigen la clase de trabajos que se remuneran y al mismo tiempo se alejasen de la exageración. No se le oculta que algunos de nuestros compañeros juzgarán que esta remuneración, principalmente para los trabajos de campo, es mezquina; pero no prohibiéndose los contratos convencionales, tienen la libertad de hacer los que les convenga á ellos ó á los propietarios que necesiten de sus servicios; pero sí se habrá logrado el objeto importante de tener, para el caso en que por desgracia se emprenda un litis, reglas fijas á que puedan los jueces normar sus sentencias, evitándose á las partes muchos procedimientos largos y dispendiosos para fundar el derecho de la cuota que exigen.

Con el objeto de evitar las dificultades que puedan suscitarse en los casos no previstos por el arancel, la Comisión ha formulado los tres artículos de que se compone el capítulos X, y en los cuales cree quedan asegurados, de una manera justa, los derechos de los peritos y los intereses de las personas que los ocupen.

México, 1868.—*Enrique Griffon.—Juan Cardona.—Juan M. Bustillo.—Vicente Heredia.*

Segunda clase.—Para el bienio de mil ochocientos setenta y setenta y uno.—Cincuenta centavos.—Sello 3°.—Administración principal de la renta de Papel Sellado del Distrito.

Los ingenieros y arquitectos que subscribimos, nos comprometemos á observar el siguiente.

Arancel de honorarios para los Ingenieros Civiles y Arquitectos.

Capítulo I.

Art. 1° Las atribuciones de los ingenieros civiles, de los ingenieros topógrafos y de los arquitectos, serán las que la ley demarque.

Digitized by Google

Capítulo II.

Art. 2° Los valúos de las fincas urbanas deberán siempre constar de la parte descriptiva de las habitaciones, clase de materiales de que están formadas y su estado: plano dá escala métrico-decimal, de la azotea de la casa, marcando con tintas convencionales diversas, la parte ocupada por las construcciones, patios, corrales y jardines. Si la casa tuviere en una parte un sólo piso, y en otra dos ó más, los colores de ésta serán más fuertes; señalando también con otra tinta diferente lo que la finca, en alguna ó algunas de sus plantas, se introduce en propiedad ajena, ó esta en aquella.

Art. 3° Por los honorarios de los valúos, inclusa la figura, deberá cobrarse lo siguiente.

Por cualquiera cantidad que no pase de $500 se cobrará la cuota fija de.....	$ 12	00
Sobre la cuota anterior, y de 500 hasta..... $1,000 se cobrará por el exceso.....	1/2	%
Sobre las cuotas anteriores, y de $ 1,000 hasta $2,000 se cobrará por el exceso.....	1/3	%
Sobre las cuotas anteriores, y de $2,000 hasta $4,000 se cobrará por el exceso.....	1/4	%
Sobre las cuotas anteriores, y de $4,000 hasta $8,000 se cobrará por el exceso.....	1/5	%
Sobre las cuotas anteriores y de $8,000 en adelante, se cobrará por el exceso.....	1/6	%

Capítulo III.

Art. 4° Por la formación de proyectos para la construcción ó reedificación de una finca, que debe constar de:

I.—Memoria descriptiva.

II.—Planos de las diversas plantas á la escala, de un décimo.

III.—Alzado de la ó las fachadas, á la escala de dos décimos.

IV.—Presupuestos detallados del importe de la obra, se cobrarán los honorarios siguientes:

Por cualquiera cantidad que no pase de $500 se cobrará la cuota fija de.....	$ 50	00
Sobre la cuota anterior, y de $500 á..... $20,000 se cobrará por el exceso.....	5	%

Digitized by Google

Sobre las cuotas anteriores, y de $20,000 á $50,000 se cobrará por el exceso..... 4 %
Sobre las cuotas anteriores, y de $50,000 á $70,000 se cobrará por el exceso..... 3 %
Sobre las cuotas anteriores, y de $70,000 en adelante, se cobrará por el exceso..... 2½ %

Art. 5° Si no se hicieren planos, y sí sólo presupuestos detallados:

Por cualquiera cantidad que no pase de $500 se cobrará la cuota fija de.....$ 15 00
Sobre la cuota anterior y de 500 hasta..... $20,000 se cobrará por el exceso..... 1½ %
Sobre las cuotas anteriores, y de $20,000 hasta $50,000 se cobrará por el exceso.. 1%
Sobre las cuotas anteriores, y de $50,000 hasta $70,000 se cobrará por el exceso.. ¾ %
Sobre las cuotas anteriores, y de $70,000 en adelante, se cobrará por el exceso..... ½ %

Art. 6° Cuando, por el contrario, sólo se formasen planos, pero sin acompañar presupuestos, servirá de base para el cobro de honorarios, el valor calculado aproximativamente, á que podían ascender las construcciones que representan los planos en cuestión, y los honorarios deben ser los siguientes:

Por cualquiera cantidad que no pase de $500 se cobrará la cuota fija de.....$ 35 00
Sobre la cuota anterior, y de $500 á $20,000 se cobrará por el exceso..... 3½ %
Sobre las cuotas anteriores, y de $20,000 á $50,000 se cobrará por el exceso..... 2¼ %
Sobre las cuotas anteriores, y de $50,000 á $70,000 se cobrará por el exceso..... 2 %
Sobre las cuotas anteriores, y de $70,000 en adelante, se cobrará por el exceso..... 1 %

Capítulo IV.

Art. 7° En el levantamiento de planos de las fincas rústicas, se debe considerar si las operaciones deben verificarse en un terreno plano ó ligeramente accidentado, ó bien si es montañoso y, por último, si es

Digitized by Google

insalubre; y en cada uno de estos casos deberán cobrarse los honorarios de los artículos siguientes:

Art. 8° Por planos, incluyendo todos los detalles y accidentes del terreno, si fuere este plano:

Por cualquiera superficie que no pase de 50 hectáras, se cobrará la cuota fija de.....	$ 25	00
Sobre la cuota anterior, y de 50 hectáras á 20 miriaras, por cada miriara de exceso..	50	00
Sobre las cuotas anteriores, y de 20 á 100 miriaras, por cada miriara de exceso.....	45	00
Sobre las cuotas anteriores, y de 100 miriaras en adelante, por cada miriara de exceso..	30	00

Art. 9° Por planos en país de montañas:

Por cualquiera superficie que no pase de 50 hectáras, se cobrará la cuota fija de.....	$ 40	00
Sobre la cuota interior, y de 50 hectáras á 20 miriaras, por cada miriara de exceso..	80	00
Sobre las cuotas anteriores, y de 20 á 100 miriaras, por cada miriara de exceso.....	70	00
Sobre las cuotas anteriores, y de 100 miriaras en adelante, por cada miriara de exceso..	60	00

Art. 10. Las medidas en las costas, atendidas las grandes dificultades locales, y el riesgo consiguiente que se tiene por la insalubridad de dichas, se harán por ajustes convencionales.

Art. 11. Por el levantamiento del perímetro de las fincas rústicas, en el que no consten más que los lados rectilíneos ó curvos que cierran la propiedad, y los que marquen las diversas clases de tierra de labor, pastos ó montes de la referida propiedad, se cobrarán si el terreno fuese plano, los siguientes honorarios:

Por cualquiera superficie que no pase de 50 hectáras, se cobrará la cuota fija de.....	$ 10	00
Sobre la cuota anterior, y de 50 hectáras á 20 miriaras, por cada miriara de exceso.....	20	00
Sobre las cuotas anteriores, y de 20 á 100 miriaras, por cada miriara de exceso.....	15	00
Sobre las cuotas anteriores, y de 100 miriaras en adelante, por cada miriara de exceso..	10	00

Art. 12. En país de montañas:

Digitized by Google

Por cualquiera superficie que no pase de 50 hectáras, se cobrará la cuota fija de.....	$ 25	00
Sobre la cuota anterior, y de 50 hectáras á 20 miriaras, por cada miriara de exceso..	40	00
Sobre las cuotas anteriores, y de 20 á 100 miriaras, por cada miriara de exceso.....	30	00
Sobre las cuotas anteriores, y de 100 miriaras en adelante, por cada miriara de exceso..	20	00

Art. 13. Por el levantamiento de perímetros en las costas ó lugares insalubres, se cobrará de la manera que se ha dicho en el art. 10.

Art. 14. Por el valúo de las fincas rústicas, se cobrará el 2 al millar de su importe, además de lo que deba pagarse por el perímetro que siempre debe acompañarse, y según la clase de terreno en que tuvieren que verificase las operaciones.

Art. 15. Si el valúo se hiciere sobre planos ya existentes, solo se pagará el cuarto por ciento del valor que resulte á la finca.

Capítulo V.

Art. 16. Por las medidas de aguas, nivelaciones ú otras operaciones análogas, ejecutando todas las que fueren necesarias y los cálculos, los honorarios serán:

Si las operaciones durasen medio día.....	$ 16	00
Si las operaciones llegaren á un día.....	25	00
Por cada día de más sobre la cuota anterior..	12	00

Capítulo VI.

Art. 17. Por la dirección de los trabajos de edificación, se pagarán los honorarios siguientes:

Por cualquiera obra que no exceda de $500 se cobrará la cuota fija de.....	$ 50	00
Sobre la cuota anterior, y de $500 á $20,000 se cobrará por el exceso.....	8	%
Sobre las cuotas anteriores, y de $20,000 á $50.000 se cobrará por por el exceso.....	6½	%
Sobre las cuotas anteriores, y de $50,000 á $100,000 ps. se cobrará por el exceso....	5	%

Digitized by Google

Sobre las cuotas anteriores, y de $100,000 en adelante, se cobrará por el exceso.... 4 %

Si los planos fueren del mismo director, cobrará además las cuotas del capítulo 3º

Capítulo VII.

Art. 18. Por asistencia á las vistas de ojos, ejecutando en ellas las operaciones que fueren necesarias, se cobrará:

Hasta por una hora.....	$ 5	00
Si pasare de una hora hasta dos horas.....	8	00
Por cada hora de exceso sobre las anteriores.	2	00

Art. 19. Por informes sencillos que no exijan figuras ni cálculos.

Hasta por un pliego.....	$ 6	00
Por cada pliego de exceso.....	5	00

Art. 20. Si los informes fueren acompañados de figuras ó cálculos.

Hasta por un pliego.....	$ 10	00
Por cada pliego de exceso.....	8	00

Art. 21. Por declaraciones ó cualquiera otra diligencia judicial, para lo que tuvieren que concurrir á los tribunales:

Hasta por dos horas.....	$ 5	00
Por cada hora de exceso sobre las anteriores	2	00

Art. 22. Si la diligencia no tuviere efecto:

Hasta por una hora de espera.....	$ 3	00
Por cada hora de exceso sobre la anterior..	2	00

Art. 23. Por consultas en casa del perito:

Hasta por una hora.....	$ 5	00
Si excediere de una hora hasta dos.....	8	00
Por cada hora de exceso sobre las anteriores.	3	00

Art. 24. Si los peritos se presentaren en una finca, y con cualquier pretexto se les estorbase ó dificultase ejecutar su comisión, se les pagará por cada una de las veces que lo verifiquen, $ 3 si fuere en lugar de su residencia; y si tuvieren que salir de ella, se les abonarán los viáticos y demás de que habla el capítulo IX, art. 26.

Digitized by Google

Capítulo VIII.

Art. 25. Por el arreglo de cuentas, memorias, etc.:

Por cualquiera cantidad hasta $ 500 se cobrará la cuota fija de.....	$ 25 00
Sobre la cuota anterior, y de $ 500 á $ 20,000 se cobrará por el exceso.....	2 %
Sobre las cuotas anteriores, y de $ 20,000 á $ 50,000 se cobrará por el exceso.....	1½ %
Sobre las cuotas anteriores, y de $ 50,000 á $ 100,000 se cobrará por el exceso.....	1 %
Sobre las cuotas anteriores, y de $ 100,000 en adelante.....	½ %

Capítulo IX.

Art. 26. Los derechos asignados en los capítulos anteriores, se pagarán á los peritos cuando no tengan que salir del lugar de su residencia; pero si tuvieren que hacerlo, se les pagará, además de los derechos asignados en los capítulos anteriores, según la clase de trabajo, $ 2 por legua de ida y venida, y $ 10 por cada uno de los días que duraren fuera del lugar de su residencia.

Capítulo X.

Artículos transitorios.

Art. 1° Todos los casos no previstos en este arancel, se sujetarán á la decisión de un jurado compuesto de tres peritos titulados en la profesión á que se refieran los trabajos en cuestión.

Art. 2° El nombramiento de estos peritos lo hará por sorteo el juez que conozca del negocio.

Art. 3° Este jurado ó alguno de los miembros que lo formen, podrá ser recusado por cualquiera de las dos partes litigantes, sin alegar la causa, siendo irrecusable la que se nombre después.

México, 1870.

Antonio Torres Torija.—Mariano B. Soto.—Juan Cardona.—Eleuterio Méndez.—E. de la Hidalga.—Ramón Rodríguez y Arangoity.—

Digitized by Google

Manuel Francisco Alvarez.—José María Rego.—Felipe de J. Briseño. —M. Rincón y Miranda.—Juan M. de Bustillo.—Eduardo Davis.— Manuel Couto y Couto.—Remigio Sáyago.—Ricardo Orozco.—V. Heredia.—F. de Garay.—Juan Agea.—S. Méndez.—Manuel de la Llera. —R. Agea.—Francisco Chavero.—Angel Anguiano.—M. Calderón.— Refugio González.—V. Alcérreca.—F. P. Vera.—Manuel Patiño.

Subscribimos el anterior arancel.—México, Enero 5 de 1873.—Felipe N. Castañeda.—José Zendejas.—Francisco Paredes.— Vicente Reyes.

90. Como puede juzgarse por la simple lectura del documento anterior, están previstos la mayor parte de los casos que en la práctica pueden presentarse. El sistema generalmente seguido hasta ahora, deja grandes vacíos que engendran dificultades que en gran parte se evitarán por la adopción de este medio, que presta todas las garantías necesarias á las partes contratantes.

Digitized by Google

CAPITULO IV

Del alineamiento de las construcciones en la vía pública.

SECCION I.

Naturaleza y objeto del alineamiento.

91. Antes de comenzar una construcción, el propietario, arquitecto y empresario deben tener presentes las obligaciones que cada uno tiene que llenar. En seguida nos ocupamos de este asuntos.

Cuando se trata de ejecutar una obra proyectada, hay una obligación que tiene lugar; comunmente en las ciudades, villas ó pueblos, las construcciones de cualquiera importancia se edifican á orillas de la vía pública, con la cual se deben poner en comunicación. En este caso, las autoridades tienen que intervenir, porque de su cuidado depende establecer las vías de circulación, que ofrezcan comodidad, seguridad y salubridad; la policía de la vía pública les pertenece. (*Ædiles estudeant*, dice la ley romana, D. lib. XI.III, tít. X; *ut quæ secundum civitates sunt viæ adæquentur. Curente autem ut nullus effidiat vias neque subruat neque construat in viiz aliquid).*

Un medio de atender á asunto tan importante, es procurar y mantener en una latitud conveniente la vía pública, y de impedir que las construcciones se desalineen ó formen ancones, que servirían de refugio á los malhechores ó de depósito de inmudicias.

De aquí la necesidad de fijar una línea regular, que los propietarios deben observar, construyendo á orillas de la vía pública, y por consiguiente, la de solicitar de la autoridad la licencia respectiva para construir. De esto resulta lo que se llama alineamiento. Es un medio de orden, un cuidado indispensable en una ciudad bien administrada; es una servidumbre que la autoridad tiene el derecho de imponer

Digitized by Google

á los propietarios, en cambio de las ventajas que proporciona la vía pública.

92. El alineamiento, siendo una servidumbre de utilidad pública, impuesta á los propietarios colindantes, una medida de policía y alarifazgo, difiere de la expropiación por causa de utilidad pública, con la cual se necesita no confundirla.

La expropiación procede por vía de adquisición, despojando inmediatamente al propietario, y con la condición de pagarle toda la propiedad ocupada. El alineamiento procede, sobre todo, por vía de prohibición, é impide disponer de la propiedad destinada para la vía pública; tiene por mira impedir la caída de los edificios, ya por vejez, ó por demolición voluntaria; la autoridad tiene que pagar solamente el terreno adquirido para la vía pública, sin tener en cuenta las construcciones suprimidas, ni la depreciación por causa de la diminución de sus productos.

Se deducen de estas diferencias importantes, que las servidumbres deben encerrarse en sus límites; que no se debe aplicar el alineamiento, sino en tanto que la naturaleza de las cosas lo exija; es decir, solamente cuando se trate de rectificar una calle, sin variar de dirección, con el tiempo y á medida que los propietarios vayan construyendo. Se debe al contrario, emplear la expropiación por utilidad pública, cuando se trata de abrir una calle nueva á través de las propiedades privadas, ó de hacer inmediatamente una rectificación, que mudase de lugar, en todo ó en parte, la vía pública. Explicaremos detalladamente en el curso de este capítulo, las diferencias entre el alineamiento y la expropiación.

El alineamiento es indicado por la autoridad á los particulares, conforme á los planos generales.

Conviene saber cómo se forman estos planos para ser obligatorios.

SECCIÓN II.

De los planos generales y alineamientos.

Composición de los planos generales.

93. Vamos á ocuparnos de las formalidades que deben tener lugar para la composición de los planos. Se deben distinguir dos clases. Primero, cuando las calles forman parte de caminos de grande importancia. Segundo, cuando no la forman. Difiere también cuando se

Digitized by Google

trata de un plano que se pondrá en práctica inmediatamente, lo que constituye un caso de expropiación por utilidad pública; ó de un plano que será ejecutado poco á poco y á medida que se reconstruyan las fincas, lo que constituye un acto de servidumbre legal.

Nos ocuparemos del caso más común de los alineamientos que se verifican conforme se reconstruye.

Los planos generales de alineamiento, interesan á la vez á la ciudad que debe aprovecharlos, y al gobierno que debe arreglar toda medida de utilidad general. Por consiguiente, según nuestro sistema político, el concurso del gobierno del Estado, en virtud de su soberanía, y la autoridad local, es necesario para la formación de estos planos.

La autoridad local es la que debe tener el derecho de iniciativa, puesto que conoce las necesidades de la localidad, le corresponde el trabajo preparatorio; y esta autoridad es el ayuntamiento del lugar.

El regidor encargado de las obras públicas, debe proponer al Cabildo que vote las cantidades necesarias para la formación del plano general de la ciudad. En seguida se levanta el plano por el arquitecto de ciudad, en su estado actual, y después pasa á una Comisión para que, reunida con el arquitecto, se ocupe de la rectificación de las calles antiguas, y de los alineamientos nuevos que reclame la utilidad pública. La Comisión extiende su informe, que se discute y adopta por votación en Cabildo.

94. Nos parece conveniente que antes de decretar la erección de una ciudad, el ayuntamiento de la villa sometiese á la autoridad superior la aprobación del plano general; de este modo se lograría el perfeccionamiento de nuestras ciudades, y se prevendrían los inconvenientes, que, para allanarlos después, necesitarían sumas considerables, dando por resultado que algunas veces se hagan impracticables ciertas mejoras.

Instrucción que debe tenerse presente para la mejor composición de los planos generales.

95. Art. 1° Los planos de las ciudades que se tengan que levantar ó transportar, constarán de dos escalas; los planos generales á escala de un medio milímetro por metro, y los planos de divisiones, á dos milímetros por metro.

Art. 2° Los planos generales contendrán el trazo de calles, plazas, etc.; con líneas negras las masas de los edificios públicos, fortifica-

Digitized by Google

ciones, palacios, paseos, avenidas y plantaciones; las corrientes de agua aparentes se lavarán con azul pálido, y las que estén á cubierto, con azul más claro que el anterior, y se puntuarán. Los límites de las vías públicas se levantarán con gris, lo que está construído, y con color de tierra ó bistri ligero, lo que no está; teniendo cuidado de indicar los límites de la propiedad, fortificaciones pasajeras y cercas.

Se procurará en lo posible, que los planos queden comprendidos en una hoja de papel, doblándola con cuidado para encuadernarse y ocupando en el atlas la hoja primera, quedando en las demás los planos de división.

Se señalará el Norte por medio de una flecha, colocada en la parte superior del plano.

Art. 3° Los planos de división, como las manzanas, muelles y acueductos, se pondrán en la escala de dos milímetros por metro, formando un atlas doblado en dos, de modo que se facilite hojearlo, y que tendrá un metro de longitud por sesenta y cinco centímetros de latitud, cuidando de marcar las fachadas que limitan la propiedad, con gris para lo que está construído, y con otro color lo que no lo está: las aguas, linderos y plantaciones, como ya se ha dicho, las divisiones de las propiedades se realzarán con color ó líneas puntuadas, cuyo contorno se repetirá en el plano general; además se numerarán estas manzanas, así como sus correspondientes, en el plano general, y se arrumbarán de la misma manera ya dicha.

Art. 4° En todos los planos se marcarán el nombre de las calles, plazas, etc., los edificios, palacios y paseos, y sobre cada plano de división se numerará la propiedad, colocando los números pares á la derecha y los impares á la izquierda, partiendo desde el centro de la ciudad hacia las extremidades. La serie de calles situadas en una misma línea, se comprenderá bajo un solo nombre.

Art. 5° Los alineamientos proyectados, se trazarán con líneas rojas. Lo que deba avanzar se lavará con rojo pálido, y lo que deberá remeterse con amarillo. Los proyectos generales de prolongación y embellecimiento, se puntuarán con rojo; se tendrá mucha precaución para proyectar los avances por exigencias del paralelismo, bueno en calles cuevas, pero innecesario en calles antiguas, pues lo que se busca es una rectificación de líneas: estos avances son peligrosos cuando uno construye antes que otro.

Art. 6° Se propondrán nombres para las plazas, calles, etc., que no los tengan.

Art. 7° Al principio del volumen se pondrá una relación del esta-

Digitized by Google

do que guardan las calles y otras vías públicas, ya sean ferrocarriles ó canales; memorias descriptivas de los alineamientos proyectados, latitud de las calles, marcando sus acotamientos con color rojo en los planos de detalles.

Art. 8° Al fin del volumen se pondrá un estado que comprenda los números de las propiedades, su naturaleza, los nombres de cada propietario; asunto importante, vistos los frecuentes cambios que tiene la propiedad.

Art. 9° En el caso de que los alineamientos fueren aprobados, las variantes se trazarán en los planos con líneas azules, haciéndolo notar por medio de una razón que se ponga en el plano.

Art. 10. Los arquitectos que estén encargados de esta especie de planos, presentarán uno que contenga un polígono cuyos vértices se apoyen en puntos importantes de la ciudad, eligiendo una base trigonométrica conveniente y marcando los ángulos respectivos.

Art. 11. En el estado de calles se distinguirán las principales que formen parte de caminos de importancia.

Art. 12. Se indicarán, detallando el grueso ó latitud de los muros de fachada, los edificios públicos, su entrada principal hacia las calles, plazas ó muelles, así como las fuentes públicas ó pozos artesianos.

En las casas donde hubiere imposibilidad absoluta de dar detalle de los muros de fachada de los edificios públicos, se les distinguirá con una tinta gris más fuerte que la de los edificios particulares.

Art. 13. Los planos deberán siempre firmarse por sus autores y certificarse por las autoridades locales del lugar y por el gobernador del Estado.

96. Los encargados de los proyectos de alineamiento, deberán procurar que se conserven los edificios públicos en cuanto sea posible, procurando más bien que tengan que salir, que remeterse, porque en este caso se podrá sacar partido del terreno que adquieren, dedicándolo para patio ó jardín con enverjado al frente: de este modo se aprovecharía la fachada, que interesaría conservar como monumento antiguo ó por otro motivo de importancia.

97. Para la amplitud de las calles, cuando éstas son angostas, deberá tenerse presente que los alineamientos no exigen un parelelismo perfecto, y en este caso bien puede quedar estrecha la vía por la parte menos transitada y con mayor latitud en la parte que se necesite: esto se hace con el objeto de evitar perjuicios á los propietarios, consiguiéndose el objeto del alineamiento, que es la rectificación de líneas.

Digitized by Google

98. Si al rectificar una calle se necesita avanzar por una acera y remeterse por la otra, se tendrá cuidado que se verifique lo segundo, y después se avanzarán las construcciones, con el objeto de evitar la estrechez de la vía, que en algunos casos podría interrumpirse completamente si no se observara lo que se ha dicho.

99. ¿Puede exigir la municipalidad de un lugar, en virtud de los planos generales, una arquitectura simétrica, á todos los propietarios de una calle?

No puede ser. El derecho de alineamiento conferido á la autoridad administrativa, tiene por objeto la seguridad y la libertad de la vía pública y no el embellecimiento de las construcciones; no comprende, pues, el derecho de imponer tal ó cual forma de arquitectura que podría ser onerosa.

Cada propietario tiene la libertad de construir según sus facultades.

Si la administración quiere establecer una arquitectura particular en una calle, deberá comenzar por dirigirse á los propietarios para ver si consienten, ó procurar la compra de los edificios y revenderlos con la condición de que los nuevos poseedores se obliguen á construir según la arquitectura deseada. Por otra parte, las artes no progresan sino por la libertad de acción, y es necesario procurar el desarrollo de todas las formas, dejándolas en absoluta libertad, en tanto que no comprometan la seguridad de la vía pública.

100. Además de las reglas que hemos dado para los alineamientos, existen otras que se ponen en práctica cuando las calles de una ciudad forman parte de caminos de importancia, pero que por su interés, convendría aplicarlas de un modo general, y consisten en procurar que cuando las fachadas disten poco del alineamiento, se dejen como están; no proyectar alineamientos curvilíneos substituyendo en su lugar, cuando el caso lo exija, una serie de postes de polígono, cuyos vértices se apoyen siempre en límites de fachada, con el objeto de evitar que una misma fachada forme un ángulo diedro.

101. Convendría también que para poder decidir sobre la conveniencia de un alineamiento, se acompañara al proyecto una memoria en que por las letras iniciales ó signos convencionales, constara si las fincas están en buen ó mal estado, medianamente nuevas, de mampostería, de piedra ó de otra clase; si están cubiertas de teja, enladrilladas, etc.; el número de pisos de que están compuestas; en fin, todos los detalles interiores y exteriores, para que según el caso se pueda decidir con justificación.

102. Habiéndonos ocupado de todo lo relativo á la formación de

Digitized by Google

los planos generales, sólo nos resta manifestar los medios por los cuales conviene legalizarlos para que surtan sus efectos y se consideren obligatorios.

Aprobados por la municipalidad local los planos referidos, ésta lo hará saber al público por medio de avisos, conservándolos en el archivo y á disposición de los propietarios que quieran consultarlos, no pudiendo ser reformados ni modificados, si no es en sentido del crecimiento de la ciudad, y sin alterar en nada los planos aprobados.

Por último, en las ciudades que actualmente tienen este título y que carezcan de los planos generales, sería conveniente que la autoridad previniese por medio de una ley, que se procediera á la construcción de los referidos planos, particularmente aquellos que gozan del rango de capitales, para evitar el inconveniente de los proyectos de alineamiento particulares, que por la falta de enlace son susceptibles de imperfecciones, y muchas veces conducen á obstáculos insuperables, dando por resultado la imperfección de las referidas ciudades. Los proyectos de alineamiento particular, pueden ser aprobados por las respectivas Municipalidades sin el trámite de pasar al Gobernador del Estado, y esto solamente tendrá lugar, como hemos dicho, para las ciudades actuales, pues para las nuevas, debería decretarse que antes de la declaración de una ciudad, ya estuviesen formados y aprobados los referidos planos.

SECCION III.

Trabajos prohibidos en los alineamientos, y trabajos no prohibidos.

103. Hemos visto que para procurar el ampliamiento de las calles ó su rectificación, hay dos medios. 1°. La expropiación por la cual la administración municipal, ejecuta inmediatamente la ampliación ó rectificación, pagando á los propietarios el terreno ocupado y la parte de edificio que se destruya. 2°. La servidumbre de alineamientos, por la cual la administración atendiendo á que los edificios deben derribarse por sí mismos, á causa de su antigüedad ó vejez, ó demolidos voluntariamente por el propietario; impone á éstos la obligación de remeterse y de recibir solamente el precio del terreno que se toma para la vía pública.

Este último medio es el más comunmente empleado, por ser el más

Digitized by Google

económico para la municipalidades; pero con el fin de asegurar su aplicación, es indispensable impedir la reparación de los edificios sometidos á la servidumbre de alineamientos. Esta determinación se apoya en que obrando de una manera distinta, los alineamientos se aplazarían indefinidamente.

104. ¿Pero es conveniente impedir toda especie de reparación en edificios fuera de la línea, y que tienen que remeterse?

Creemos que nó, y solamente la prohibición de reparar, deberá ser absoluta y limitarse en la parte que interesa al alineamiento, fundados en razones que por ser de notoria justicia, nos abstenemos de exponer, y que harían difuso este tratado.

De aquí la necesidad de obligar á los particulares á solicitar el permiso de la autoridad, para construir ó reparar construcciones fuera de la línea, y la razón de denegar estos permisos cuando las fincas necesitan alinearse, concediéndolos cuando se sujetan al alineamiento, ó no interesan á él.

105. *Necesidad de pedir el alineamiento ó el permiso para construir.* La autoridad tiene derecho, como lo hemos demostrado, de imponer á los propietarios de los edificios que lindan con la vía pública, todo alineamiento que juzgue necesario, y en consecuencia, todos los trabajos que quieran emprenderse para dar solidez á los edificios fuera de la línea, deben prohibirse. De aquí la necesidad que tienen los propietarios de pedir la licencia y el alineamiento, para construir ó reparar; de aquí también el derecho de la autoridad, de impedir que se ejecuten trabajos en la parte del edificio que debe desaparecer con el tiempo; por lo demás, los propietarios tienen libertad de construir dentro de las líneas que marcan el alineamiento, sin necesidad de licencia.

106. ¿Pero cómo los propietarios podrán conocer el límite hasta donde pueden reparar, así como la parte del edificio en que no pueden emprender obra alguna?

Para salvar esta dificultad, se necesitaría que los propietarios ocurriesen á cada momento á la autoridad, distrayendo frecuentemente sus atenciones, y deduciéndose de esto, que para ejecutar cualquiera obra, ya interior ó exteriormente, se necesitaría el conocimiento de la autoridad ó su permiso, dificultad en efecto insuperable; á nuestro juicio, se conciliarían estos inconvenientes marcando con señales indelebles, tales como piedras de figura regular, incrustadas en las azoteas, en los muros y pavimentos de las calles, los alineamientos aprobados. De este modo los propietarios no alegarían ignorancia y se les

Digitized by Google

podría suspender con justicia, cualquiera obra que ejecutasen fuera de la línea; además, los compradores de las fincas las estimarían en precios convenientes, atendiendo á la servidumbre manifiesta de alineamiento.

107. ¿A qué autoridad debe pedirse el alineamiento, para construir ó reparar?

La práctica consiste en dirigirse, por medio de una solicitud, al regidor comisionado de obras públicas, quien, previo el informe del director del ramo, permitirá ó negará la licencia que se solicita, advirtiendo como principio justo, que para negar un permiso, debe fundarse en que es contrario el alineamiento aprobado de antemano, y cuyo plano debe existir en los archivos de la municipalidad; en las ciudades donde se carezca de director de las obras públicas, se ocurrirá para el informe al arquitecto de ciudad, y á falta de éste, á un perito facultativo.

El permiso debe darse por escrito, haciendo constar el alineamiento por medio de un dibujo, ó refiriendo la línea á otros dos puntos fijos é invariables, para evitar abusos ó confusiones: al calce del informe irá la fecha y la firma del que lo subscribe.

108. Cuando un propietario construya sin licencia, incurre en una multa de cinco pesos hasta diez, sin perjuicio de demoler la parte que ejecutó sin previo permiso, y que se oponga al alineamiento.

109. *Autoridades y agentes que deben intervenir en la suspensión de obras, así como á cuales les corresponde imponer multas.*

Es deber de la dirección de obras públicas, dar parte de las infracciones en que incurran los propietarios, al regidor del ramo, quien expedirá las órdenes de suspensión y multa, según fuere el caso.

Los propietarios son los que deberán ser penados, ó sus apoderados, y en ningún caso los arquitectos ó contratistas, quedando á salvo los derechos del propietario para reclamar á quien corresponda; debiéndose entender, que se trata de responsabilidades que infrinjan los reglamentos de policía ó alineamientos vigentes.

En el caso que el propietario se considere agraviado, puede pedir amparo ocurriendo al Juez de Distrito, para pedir que la demolición de edificios no tenga lugar hasta tanto no se ventile el juicio respectivo.

Como los juicios de amparo pueden ser dilatados, proponemos la creación de un consejo muncipal facultativo, nombrado por el Ayuntamiento, con cargo honorífico, y al cual pasarán los asuntos relativos á esta clase de negocios, sin que se entienda que sus determina-

Digitized by Google

ciones son decisivas, sino puramente opiniones facultativas; tanto el Ayuntamiento como los particulares, quedan, por consiguiente, expeditos para respetar ó no su parecer, y usar de sus derechos conforme á las leyes.

SECCIÓN IV.

Indemnizaciones en materia de alineamientos.

110. Debe entenderse por expropiación, por causa de utilidad pública, el derecho que tiene la autoridad, para disponer de la propiedad ajena siempre que el uso que se haga del objeto que se expropia, sea en beneficio general; ó, en términos más claros, cuando cualquier individuo puede usar ó está en aptitud de usar de la cosa ajena. Siempre que del objeto expropiado no pueda hacer uso sino una corporación, ó número limitado de personas ó á beneficio de ellos, notoriamente no hay utilidad pública; es un despojo injustificable, y por consiguiente; no tiene lugar la expropiación. La propiedad es sagrada, y no hay poder humano que pueda emplear justificadamente un procedimiento semejante. Si otra fuera la inteligencia de lo que se acaba de exponer, ninguna persona podría poseer algún objeto sin que á cada momento se viera precisada á desprenderse de él.

111. Antes de 1789, el derecho de propiedad no reposaba sobre garantías tan completas como las de hoy. Cuando la autoridad se apoderaba de un terreno para la vía pública, no pagaba indemnización al propietario, sino en tanto que tenía que abrirse una calle nueva, ó de prolongar inmediamente una calle antigua, por vía de expropiación; pero no pagaba, cuando hacía remeter una construcción, por vía de alineamiento; cuando los edificios eran ruinosos, ó que los propietarios demolían por sí, entonces se apropiaba del terreno arbitrariamente.

El Diccionario de Jurisprudencia por Pros de Royer, al definir la palabra *alineamiento*, expresa la idea, que cuando se trata de remeterse construyendo ó reconstruyendo, en una calle estrecha, no se debía indemnizar; antiguamente ha costado algún dinero á los Ayuntamientos defender estas ideas, por no saberse con fundamento si hay equidad en el modo de proceder. Perrot se expresa en el mismo sentido en su diccionario de Alarifazgo, es decir, que no se debe indemnizar en el caso de que se trata.

Digitized by Google

Artículo I.

112. Por qué causa se debe indemnizar, en materia de alineamientos.

Indemnización por remetimiento. Hemos dado á conocer en otra parte, el derecho que tiene la autoridad para imponer alineamientos á las fincas próximas á la vía pública, y obligarlos á remeterse á proporción y á medida que se reconstruyan; esto no es caso de expropiación: es una carga, una servidumbre justa, establecida en cambio de las ventajas que la vía pública proporciona: es un cuasi contrato existente entre la autoridad y los propietarios.

De aquí se deduce, que cuando en una finca se procede á su demolición por causa de su estado de ruina, ó voluntariamente por el propietario; y que la autoridad obliga á remeter la construcción por causa de alineamiento, no puede pagarse indemnización, sino sobre el precio del terreno tomado para la vía pública. El propietario advertido con suficiente anticipación, no tiene fundamento para establecer su queja, ó reclamar. La interdicción de construir y reparar, la obligación de remeterse, se hayan compensadas con las ventajas que proporciona la vía pública; no dan lugar á indemnización.

113. Se procedería de un modo distinto si la construcción que se trata de destruir no fuese á causa de vejez, ó porque el propietario voluntariamente reedificara, y que la autoridad lo hiciese para operar inmediatamente un alineamiento antiguo, ó uno nuevo: este sería un caso de expropiación por utilidad pública, debiéndose indemnizar al propietario, no sólo el valor del terreno tomado para la vía pública, sino aun de toda pérdida que se le hiciera experimentar por el derrumbe de construcción. Cuando al contrario, la demolición y el remetimiento tienen lugar, cuando el edificio llega á su ruina, ó bien cuando el propietario demuele voluntariamente, la indemización no tiene lugar sino por la parte de terreno reunido á la vía pública.

114. M. Dumay (t. II, pág. 653) da buenas reglas para valuar. La estimación del terreno ocupado para las calles, en una ciudad, villa ó pueblo, dice: «deberá calcularse al precio corriente de los terrenos para construir, en la misma localidad, tomando desde luego en consideración la importancia de la población, la de la vía pública y del comercio que se haya establecido, así como la situación de la finca. Pero no se deberá considerar si la casa resulta menos cómoda, por ser más estrecha; ni si es menos productiva, por causa de remeterse,

Digitized by Google

respecto de las inmediatas, así como cualquier otro perjuicio sobrevenido por causa de la nueva construcción. En una palabra, el terreno deberá ser estimado como vago y desnudo en su precio intrínseco, hecha abstracción de necesidad, utilidad, conveniencia y armonía, con el resto del edificio á que pertenecía; absolutamente, como si fuese una finca construída en terreno aislado.

115. Se deduce de estos principios, que cuando un alineamiento toma la mayor parte de un edificio ó terreno, la municipalidad no está obligada á adquirir el total, cualquiera que sea la porción restante; en estos casos no son aplicables las indemnizaciones que se deben pagar por causa de utilidad pública. Se debe comprender aun el caso, en que todo el terreno se ocupa para la vía pública, de manera que el propietario no pueda construir; la indemnización tendrá lugar sobre el terreno considerado como desnudo.

116. El propietario, dice aún con razón M. Dumay, pág. 653, no puede, al contrario de cuando se causa expropiación, obligar al Ayuntamiento á que le compre los materiales; tiene solamente facultad de retirar todos aquellos que puede utilizar, y de nivelar el terreno con los escombros producidos por la demolición.

117. La indemnización se paga por la superficie del terreno ocupado por las construcciones, y comprendida en la línea exterior de los muros, sin hacer caso de los salientes que existen en la altura del muro, ni á los avances de construcciones subterráneas, bajo la vía pública.

La indemnización se causa inmediatamente después de la demolición, ó desde el día en que el propietario avisa quedar á favor del Ayuntamiento el terreno cedido. Esta opinión se funda en las de M. M. Dubanton, pág. 68, Crillon y Stourn. núm. 246 y Dumay, pág. 656.

118. Si el Ayuntamiento no paga inmediatamente la indemnización, sea por falta de fondos ó por otro motivo, el propietario no puede, por esta causa, rehusarse al alineamiento, ni reconstruir sobre sus antiguos límites, porque por el efecto de la servidumbre preexistente de alineamientos, el terreno despojado pertenece inmediatamente á la vía pública. Al propietnrio le queda el recurso de reclamar con instancia su valor.

119. *Indemnización por avance.* En el caso de ocuparse una parte de la vía pública, el Ayuntamiento puede cederla á los colindantes próximos á ella, que deberán pagarles su valor: para fijar éste, los peritos tendrán presente el mayor ó menor fondo del terreno cedido, la naturaleza de la propiedad, el remetimiento del resto del terreno cons-

Digitized by Google

truído ó por construir, y su distancia á la nueva vía puede aumentar ó disminuir el valor relativo á la propiedad.

Cuando un propietario no quiere avanzar, el Ayuntamiento puede vender á alguno de los colindantes el terreno rehusado, y en este caso, el nuevo propietario tendrá la obligación de dejar el paso y luz necesaria á la finca que se queda en sus antiguos límites.

Cuando del avance de una construcción resulta que se tengan que suprimir puertas ó ventanas en las casas laterales, el Ayuntamiento deberá indemnizar á los dueños de estas casas, no pudiendo éstos oponerse á la supresión de ellos, por causa del alineamiento fijado:

120. Art. 2° Manera de fijar las indemnizaciones:

La indemnización que debe acordarse por causa de expropiación de un edificio ó parte de él, puede arreglarse amistosamente entre el propietario y el presidente del Ayuntamiento del lugar, sea que se trate de remeterse ó avanzar, ó de un alineamiento conforme á un proyecto general ó parcial.

121. Si hay un proyecto general, implícitamente el Ayuntamiento tiene el derecho de adquirir y alinear para su ejecución; si el proyecto es parcial, el derecho de darlo importa el de alinear ó adquirir.

Si entre los propietarios y el Ayuntamiento no hay acuerdo respecto de la conveniencia del alineamiento, se podría ocurrir á la decisión del Consejo facultativo, ó al de peritos.

Si existe alguna dificultad sobre la propiedad del terreno, se sujeta al fallo de los tribunales comunes.

122. Pero si el desacuerdo proviene de la apreciación de la indemnización, se sujeta su decisión á peritos árbitros, ó al de un tercero nombrado entre las partes.

Digitized by Google

Digitized by Google

CAPITULO V

De las construcciones hechas en el terreno ajeno ó con materiales de otro.

123. La propiedad del terreno trae consigo la propiedad de lo que se construye encima ó debajo de la superficie de éste, (Código Civil, art. 731), pero en sentido vertical; por consiguiente, pueden hacerse todas las construcciones que se juzguen á propósito, observando las reglas que expondremos en el capítulo de servidumbre, y las leyes de policía concernientes á las construcciones. Así, no pueden abrirse ventanas sobre la heredad vecina, sino á una distancia fijada por la ley ó costumbre, y someterse al alineamiento de los edificios prescriptos por la autoridad.

El propietario tiene únicamente el derecho de construir sobre su heredad, resultando que todo lo que se halle construído sobre su terreno, se presuma haber sido hecho por él mismo y á su costa. (Artículo 782 del Código Civil).

Este principio, que se apoya en una presunción legal, cesa de tener lugar cuando se prueba que las construcciones han sido hechas con los materiales de otros, ó por terceros que poseen el terreno de buena ó mala fe. Un tercero puede probar que ha hecho construcciones á su costa, por las memorias de las obras, por los lugares donde hayan sido ejecutadas, por los inquilinos, ó también por el testimonio de algunas personas; como se trata de probar un simple hecho, es admisible cualquiera de las pruebas especificadas, sobre todo si el poseedor es de buena fe.

124. Cuando el propietario del terreno ha fabricado con materiales de otro, debe pagar el valor de los materiales, y puede también ser condenado al pago de daños y perjuicios; pero el propietario de los

Digitized by Google

materiales no tiene derecho de llevárselos. (Código Civil, arts. 785 y 786).

Así el propietario del terreno queda propietario de los materiales, y de esto se deduce, que si le place demoler lo construído, el primitivo dueño de los materiales no podrá impedírselo. El Código no distingue si el propietario del terreno ha obrado de buena ó mala fe en el empleo de los materiales; en cualquiera de los dos casos, se convierte en dueño, y solamente en el segundo queda obligado á satisfacer daños y perjuicios, y aún á la acción criminal, si los materiales han sido robados.

Si el propietario de una finca, v. g., coloca una estatua ó columna aislada, de mármol y de gran precio, el propietario de estos objetos puede exigir su devolución. (Código Civil, art. 786), Maleville, artículo 554 y Touiller tít. III, núm. 126).

125. Si un poseedor ha hecho con sus materiales construcciones sobre el terreno ajeno, es necesario distinguir si el poseedor es de buena ó mala fe al tiempo de ejecutarlos.

Siendo poseedor de mala fe, el propietario del terreno puede exigir la desaparición de las obras ejecutadas, á expensas del que las ha mandado hacer, conforme al art. 790 del Código Civil, y de exigirle los daños é intereses por el perjuicio causado al propietario.

126. Los arts. 789 y 790 del Código Civil, ordenan terminantemente que el poseedor de mala fe pierda lo edificado, plantado ó sembrado, sin que tenga derecho de reclamar indemnización alguna al dueño del terreno, ni de retener la cosa, pudiendo exigir el propietario la demolición de la obra y la reposición de las cosas á su estado primitivo á costa del edificador.

Bien pudiera suceder que el legislador se refiriera á que la pérdida se entendiera respecto del derecho del edificador de mala fe, para enajenar lo edificado, habitarlo ó hacer cualquiera otro uso de ello; quiere decir, que pierde el derecho sobre el conjunto, sobre lo que resulta de la unión de los materiales, porque la ley no permite dominio en propiedad ajena; de donde se deduce que no puede privársele del derecho sobre los elementos de la obra; quiere decir, sobre dichos materiales; por consiguiente, puede sacarlos del dominio ajeno; esta opinión en nada contradice el art. 886. La pérdida que él prescribe debe considerarse como la pena impuesta por haber invadido con mala fe el terreno de otro, puesto que el valor de los materiales en todo caso, será muy corto comparado con el valor de la construcción. La segunda parte del mismo artículo niega al poseedor el derecho de re-

Digitized by Google

clamar indemnización alguna por la pérdida de lo edificado; pero no lo priva de admitir lo que, convencionalmente, el propietario quiera otorgarle, en el caso de que aproveche á sus intereses conservar la construcción. Si no se procediera así, el propietario del terreno aumentaría su propiedad haciendo suyos los materiales ajenos en beneficio propio, sin ninguna clase de remuneración.

Parecería conveniente que si el propietario conservase las construcciones, debiera reembolsar el valor de los materiales y mano de obra, sin apreciar el mayor aumento de renta que le resulta á la propiedad.

Hagamos notar en este caso, que el propietario que quisiera conservar las construcciones, no podría alegar que las obras ejecutadas no aumentan los productos de la finca, en proporción de lo que tuviese que satisfacer, pues en sus manos estaría permitir que desapareciesen. Siguiendo la hipótesis de la conservación de las obras, debería pagar el propietario, además del precio de los materiales y de la mano de obra, los intereses de este precio, partiendo desde el día en que se han practicado: parece esta decisión equitativa, pues que el poseedor de mala fe restituye al propietario todos los frutos que ha percibido. Pero el pago de intereses deberá tener lugar de manera de dejar intacta esta restricción, de los frutos producidos por el inmueble en su estado primitivo.

Todas estas suposiciones pierden su fuerza desde el momento en que ningún artículo del Código manifiesta claramente el derecho del poseedor de mala fe, para la extracción de los materiales. Ningún artículo lo castiga con la devolución de los productos percibidos por razón de las construcciones, y por lo mismo es presumible, que la única pena que se le impone es la de pérdida absoluta de las construcciones á favor del propietario del terreno, siendo éste el único que tiene derecho de pedir la demolición de ellas.

127. Cuando el poseedor es de buena fe, el propietario de la finca no puede exigir la supresión de las construcciones, pero tiene el derecho de hacerlas suyas (Código Civil, art. 788), quedando á su elección pagar el valor de las mismas, ó la diferencia que resulte entre el precio primitivo del terreno y el que tenga toda la propiedad.

Ejemplo.—El poseedor reclama $ 2,500 por las obras que ha ejecutado; el precio primitivo del terreno es de $ 500; valorizado el todo resultan $ 3,600; diferencia á $ 500, $ 3,100: es claro que en este caso, convendrá al propietario pagar $ 2,500. Al contrario, si las obras valorizadas importan $ 4,000, y el valor del todo es de $ 2,800, la di-

Digitized by Google

ferencia á $500, será de $2,300; es claro que en este caso le convendrá pagar esta suma, en lugar de $ 4,000, que importaban las obras. Es de notarse que en ambos casos, se favorece al propietario; y es natural que sea así, pues que es el dueño del terreno, y sin su consentimiento se han ejecutado las obras; por lo mismo merece consideración, á más de que bien analizado, él paga lo que justamente debe.

128. Es incontestable, que si el propietario no estuviere en posibilidad de pagar al momento el precio de las construcciones, se le deban guardar las consideraciones posibles, facilitándole el medio para su pago. No se le deben expropiar sus bienes, para pagar construcción que no ha mandado hacer. Se podría reemplazar el pago al contado de las construcciones por una renta hipotecaria sobre el inmueble, quedando el propietario en libertad de redimir el capital á su voluntad.

129. Si el dueño del terreno no quiere conservar las construcciones, tiene derecho para obligar al edificador á que le compre el terreno. (Código Civil, art. 788).

130. El coheredero que construye sobre los inmuebles de la sucesión, no puede ser comparado á un tercero, que construye sobre terreno ajeno. Puesto que administra sus bienes, al mismo tiempo que los de sus coherederos, se le debe reembolsar del importe de los gastos.

131. No se debe considerar como construyendo sobre el terreno de otro al propietario de un piso superior, que construye otro piso, sin el consentimiento del propietario del piso bajo, siempre que la nueva construcción no arruine la inferior; y respecto de los deterioros que sufra, serán reparados por cuenta del que los origina.

132. ¿Cuál es el derecho del usufructuario, con respecto á las obras ó construcciones que ha hecho, sobre la propiedad sometida al usufructo?

Desde luego, la obligación del usufructuario es conservar la substancia de la cosa, es decir, todo en el mismo estado, (art. 865 del Código Civil). Así no puede aumentar la altura de un edificio, cambiar los departamentos, y otras dependencias de una casa, desfigurándolos, aumentándolos ó disminuyéndolos, lo mismo que construyendo lo que pareciere conveniente, ó demoliendo lo que fuese inútil, no puede cambiar la fachada de un edificio ni el vestíbulo de entrada, establecer escaleras secretas, aumentar ó disminuir las ventanas, construir contra la opinión del propietario una obra que á su juicio aumentara los productos; en fin, no le es permitido hacer aquello que perjudique al edificio, convirtiendo las habitaciones en malsanas ó en depósito de combustibles, que hiciesen posible el acaecimiento de un incendio.

Digitized by Google

Pero tiene el derecho de hacer, sin el consentimiento del propietario, todas las construcciones necesarias, para ejercitar su derecho, tales como las obras para recoger las cosechas de sus frutos, acabar la construcción de un edificio comenzado al tiempo de recibirse de la finca, y cuyo objeto sea el de contribuir á aumentar los productos de ella, á menos que el propietario no hubiese suspendido sus trabajos, con el fin de no continuarlos, ni poner pinturas ni ornatos, (Art. 885 del Código Civil).

Cuando el usufructuario ha hecho obras ó construcciones que estaba en su derecho practicar, ó se le hubiese impedido efectuar, es necesario distinguir su naturaleza, para arreglar sus derechos y los del propietario. Si las obras son nocivas á la propiedad ó le han causado algún deterioro, no es dudoso que el usufructuario no puede exigir ninguna remuneración, y que debe pagar daños y perjuicios al propietario.

Si los trabajos han dado por resultado simples mejoras á la finca, el usufructuario no puede reclamar indemnización, porque estas mejoras las ha introducido para su beneficio. (Código Civil, art. 890). ¿Pero cuando las construcciones hechas por el usufructuario han procurado á la finca un aumento de valor importante; cuando por ejemplo, un soberbio edificio ha sido construído sobre un terreno desnudo, el usufructuario tiene derecho de reclamar indemnización, aun cuando pueda destruir y aprovechar los materiales que lo componen, si el propietario no quisiera pagar el mayor valor que le resulta á la finca? Por respetable que sea la autoridad que sentencie que el usufructuario no tiene derecho ni á uno ni á otro, es evidente que efectuar construcciones importantes aumentan considerablemente su valor; la palabra mejora se aplica comunmente á reparaciones ó embellecimientos hechos en un edificio, y autorizar al propietario á retener las construcciones sin pagar ninguna indemnización, es violar la máxima de equidad, que ninguno puede enriquecerse con perjuicio de otro. (Código Civil, art. 890). El usufructuario no podía ser considerado en peor condición que el poseedor de mala fe, puesto que á éste podría suponérsele el derecho de destruir las construcciones y aprovechar los materiales, conforme se ha dicho en el § 126.

Es necesario aún decidir que el usufructuario que reconstruye una casa ruinosa ó por un accidente cualquiera, tiene el derecho de exigir una indemnización del propietario, sea que la casa forme parte del dominio sometido al usufructo, sea que forme el todo del usufructo. En el primer caso la reconstrucción es una reparación de gran

Digitized by Google

importancia del dominio de que forma parte; reparación que está á cargo del propietario; en el segundo caso, el usufructuario se puede considerar como un poseedor que construye sobre el terreno de otro, y el propietario debe, si quiere conservar, reembolsar el precio de la mano de obra y el de los materiales.

Cuando la finca gravada por el usufructo ha sido incendiada, y que el usufructuario reconoce que el incendio es causado por su culpa, y reconstruye la casa sin oposición del propietario, continúa en su goce, y al fin del usufructo tiene el derecho á una indemnización por el mayor valor del nuevo edificio, si el antiguo estaba ruinoso.

Pero el propietario puede oponerse á la reconstrucción del edificio incendiado, si era el único objeto sometido al usufructo, porque el usufructo concluye con la pérdida de la cosa.

Se procedería de un modo distinto, si el usufructo existía sobre un dominio de que formase parte la construcción, el usufructo continuaría existiendo. (Código Civil, art. 925, frac. 7ª).

En todos los casos, el usufructuario ó sus herederos pueden quitar espejos, cuadros y otros ornatos que hubiesen colocado, con tal de que dejen todo en el mismo estado en que se hallaba sin causar deterioro.

Pero no podrán quitar los enmaderamientos, entablonados, plafones, etc.; es decir, aquellas cosas que forman el complemento y no el ornato, y que por su naturaleza indiquen deben quedar ad perpetuam.

No pueden, por consiguiente, borrar pinturas ni esculturas, que hubiesen mandado hacer, retundiendo los salientes y plafones, aunque tenga por objeto restablecer las cosas en su estado primitivo, porque esta clase de obras no se pueden transportar.

133. Lo que acabamos de decir con respecto á construcciones hechas por el usufructuario, puede aplicarse igualmente al arrendatario que ejecuta sin consentimiento del dueño; el arrendatario puede llevarse los materiales si al menos no recibe el mayor valor de la propiedad. (Código Civil, art. 2995).

Cuando por las construcciones viciosas ó mal dispuestas, un inquilino ocasiona perjuicios á otros inquilinos, el propietario de la casa puede ser declarado responsable del perjuicio causado, por permitir ó tolerar las construcciones. Cesa esta responsabilidad, si ha tratado de impedirlo ó no lo ha permitido.

Digitized by Google

CAPITULO VI.

134. Las salas de espectáculos, siendo lugares de numerosas reuniones, estando mal construídas ó mal dispuestas, pueden dar lugar á inmensos males; el modo de construir las salas de espectáculos debe ser asunto de vigilancia de la autoridad y objeto de sobrevigilancia especial. Debe exigirse una solidez superabundante, sobre todo, en las partes donde el público se aglomera; las salidas deben estar dispuestas de manera que se facilite la circulación, y se deben tomar las precauciones más eficaces para impedir los incendios.

Las ordenanzas municipales deben prevenir que ningún edificio de esta clase, sea puesto al servicio del público sin la licencia respectiva de la autoridad, apoyada en el informe facultativo del arquitecto de ciudad, ó de cualquiera otro arquitecto, y á falta de este, de un maestro de obras titulado; en el informe deberá constar que en este edificio existen los medios suficientes para atender por de pronto al incendio que se inicie.

Convendría añadir á lo expuesto, lo útil que sería exigir que estos edificios estuviesen rodeados de un tránsito enteramente libre, y cuya latitud no fuera menos de tres metros, para las salas capaces de mil personas; aumentando esta dimensión en proporción de la capacidad, y tomando en cuenta la altura del edificio; estos tránsitos serían convenientes, para que en caso desgraciado, pudiera salir violentamente la concurrencia por medio de varias puertas que se comunicarán con el salón y que solamente se abrieran para estos casos; el nombre particular de estos tránsitos es conocido con el de CAMINO DE RONDA.

Los muros interiores, los muros que separan los cuartos de los actores, el muro del proscenio, el que separa la sala, el vestíbulo y las escaleras, deben ser de mampostería.

Las puertas de comunicación entre los cuartos de los actores y el teatro, deben ser de fierro y con batientes, debiendo estar constantemente cerradas.

Digitized by Google

Todo el muro del proscenio no debe tener otra abertura que la del arco del mismo, y cubierto este en caso necesario, por medio de un telón alambrado y cuya cuadrícula sea de 0m. 02 á lo más, y suspendidos por cuerdas incombustibles (amianto.)

Las salas de espectáculo debe procurarse que estén bien ventiladas de arriba para abajo, de manera que las corrientes de aire circulen constantemente.

Ningún taller puede establecerse en la parte superior del teatro, excepto los de pintura y sastrería, bajo la condición de que sus pisos estén enladrillados y los techos sean de artesón de alambre; y en el caso de que establezcan talleres para pintores, la sorbona debe encerrarse por medio de tabiques asentados y evestidos con yeso, plafonada, enladrillada y cerrada por una puerta de fierro.

Ninguna división debe ser hecha en las cubiertas sino para los talleres designados.

La cubierta general debe ser formada por una armadura de fierro y tener grandes ventilas envidrieradas.

La linterna de la sala debe ser de fierro y yeso, sin mezcla de madera.

En la parte superior del edificio debe colocarse un depósito de agua, para caso de incendio, de modo que el aparato que se coloque pueda arrojar una cantidad de agua conveniente, por dónde sea necesario, en las partes altas.

Las bombas deben situarse en el primer piso, en un local separado del teatro por muros de mampostería.

Las bombas deben estar surtidas por las aguas de la ciudad, recogidas en recipientes, de modo que puedan obrar en cualquier sentido.

Los teatros deben tener un almacén de decoraciones fuera de su recinto, procurando tomar las precauciones necesarias para evitar un incendio, atendiendo á la seguridad de las casas vecinas.

Los directores ó empresarios no pueden establecer ningún depósito de decoraciones ó accesorios debajo de la sala, ni debajo del foro; el almacén de accesorios deberá estar separado por un muro de mampostería.

Debe haber dos escaleras destinadas especialmente al servicio del foro y dando salida al exterior.

Conviene, además, que ninguna otra persona, sino el conserje y cajero, puedan alojarse en las salas de los teatros, ni en ninguna parte de los departamentos que comunique con las salas.

Digitized by Google

CAPITULO VII

DE LOS MUROS MEDIANEROS.

135. El muro medianero es el que separa dos terrenos ó dos edificios contiguos y que pertenecen en común á los propietarios de estos terrenos ó edificios. Es una copropiedad; pero una copropiedad de naturaleza particular. El muro medianero, es en efecto, en todas sus partes, tan útil á una como á otra de las dos propiedades que separa. De donde resulta que la propiedad no es divisible y, por consiguiente, cada uno de los propietarios está obligado é interesado en la conservación del muro medianero, puesto que del uso común nacen obligaciones recíprocas. Así, aunque la medianería de los muros se considera como copropiedad, es sin embargo, una servidumbre reconocida por el Código, para utilidad de los propietarios contiguos. El muro medianero allana los inconvenientes que podían presentarse por la vecindad de las construcciones contiguas, evitando cuestiones desagradables por la separación de gastos que deben ser comunes.

Este empleo frecuente del muro medianero, le asigna un papel importante en las construcciones.

Forma gran parte de la propiedad urbana, pues que en las ciudades cada casa tiene á menudo dos y tres gruesos muros que son medianeros con las contiguas.

No es menor su importancia considerado como muro de cerca, entre los parques, jardines y huertas. Los principios de derecho que le rijen, ofrecen grandes dificultades que ocasionan numerosas cuestiones.

Digitized by Google

SECCIÓN I.

Qué muros son ó no medianeros.

Art. 1º ¿Qué muros separativos de propiedades son medianeros?

136. La medianería de un muro de separación entre dos propiedades, puede establecerse de varias maneras; así existe cuando dos propietarios vecinos se han puesto de acuerdo para construir el muro á gastos comunes sobre la línea separativa de su propiedad, colocando la construcción mitad en una heredad y mitad en la otra, y que han tenido cuidado de hacer constar su participación común en la construcción. (Código Civil, art. 996.)

Un muro es medianero, cuando un propietario ha adquirido por título la medianería de un muro contiguo á su heredad.

Es medianero, cuando un propietario ha obligado á su vecino á construir un muro de cerca, á gastos comunes.

En fin, la medianería se establece por prescripción, por medio de hechos aparentes que constituyen un goce común del muro durante diez ó veinte años consecutivos. (Código Civil, art. 1086.)

En todos estos casos no puede haber duda sobre la existencia de la medianería y se reconoce de una manera indudable.

137. Pero cuando no se ha hecho constar por título ó prescripción, ¿cómo saber si un muro separativo es medianero ó pertenece á alguno de los dos propietarios vecinos?

La ley ha prevenido este caso: determina que los propietarios contiguos, teniendo interés mutuo en cercar su terreno, tienen igual interés en la existencia del muro que los separa ó del muro que se halla entre los edificios contiguos á la construcción de este muro de reparación, á menos que exista una prueba formal de que pertenece á uno solo.

De esto se deduce, que en las ciudades y campos, todo muro que sirve de separación entre edificios, hasta el punto común de elevación ó entre parques ó jardines, y aun las cercas de los campos, es presumible medianero si no hay título ó señal en contrario. (Código Civil, art. 997.)

Los romanos no conocían la medianería. Varios textos de sus leyes hablan de muros comunes que separaban las casas; pero esta comunidad no podía establecerse sino por convenios particulares de los cuales resultara esta condición.

Digitized by Google

Por lo demás, en las ciudades romanas los muros comunes eran poco usados por la razón de que para evitar los incendios, la mayor parte de las casas eran aisladas, y de ahí viene que en las leyes romanas las casas eran llamadas por *îles insulæ.*

Nuevas necesidades y nuevas formas de las habitaciones, han introducido la idea de la medianería en varios países y establecido como principio, que todo muro separativo de cualquiera propiedad, es declarado medianero si no hay presunción de lo contrario.

Así, la regla general que se tiene que seguir, es que todo muro de separación es reputado como de perfecto derecho medianero, por solo el hecho de no haber título ni señal en contrario.

Por consiguiente, no se puede decidir respecto de un muro si es medianero, en virtud de que no pueden existir reglas para averiguar estas señales.

Así es que no es suficiente que se alegue la existencia de señales de medianería; basta, lo que es bien diferente, que ningún título contradiga la medianería, y que no haya señales de no-medianería sobre el muro:

Esta presunción de medianería para los muros de separación, tiene lugar tanto en las ciudades, como en los campos, indistintamente.

138. Hagamos notar que para que la presunción legal de medianería exista y sea justa, se necesitan algunas condiciones.

Es necesario que el muro sirva de separación entre edificios ó entre patios y jardines, ó entre cercados de campos; por consiguiente es preciso que el muro separe dos propiedades.

Si existiese un espacio de terreno, camino ó río, entre el muro y la propiedad vecina, no habría presunción de medianería del muro entre los dos vecinos; habría convencimiento de pertenecer en totalidad al propietario del lado del cual estuviera colocado.

139. Consideremos, además, que la presunción de medianería no tiene lugar en los muros de separación entre edificios, si no hasta la altura del edificio más bajo. Si el techo más bajo es inclinado en un sentido cualquiera contra el edificio más elevado, la presunción de medianería sigue la inclinación, de manera que el muro de separación de los dos edificios no será reputado medianero sino hasta la altura del techo más bajo sobre todos los puntos; más allá cesa la contigüidad de los edificios, y por lo mismo cesa la medianería. La mayor elevación del muro que no sirve más que al edificio más alto, pertenece evidentemente al propietario de este edificio; si este muro se eleva sobre el techo del edificio más alto, esta porción le pertenece

Digitized by Google

igualmente, pues que sería continuación de una parte del muro que desde antes le pertenecía.

Esta doctrina la apoya en todas sus partes Mr. Bertier en la discusión del art. 653 del Código Civil francés, y el ya citado artículo de nuestro Código.

Por otra parte, la porción del muro que se eleva más allá del techo del más bajo, podrá ser medianero; pero para esto deberá existir un documento que así lo acredite.

Cuando los dos edificios son de igual altura, y que el muro existente entre los dos aumente hacia arriba, sin ser útil á uno ni á otro, este excedente es presumible medianero; si se halla sobre el límite de los dos edificios, es el caso de aplicar la regla general que hemos dicho, que todo muro situado entre dos propiedades que las separa inmediatamente, es presumible medianero, á menos que exista un documento en contrario, ó que haya señales de no-medianería.

Si en el edificio más bajo existen chimeneas arrimadas al muro del edificio más elevado, este muro es presumible medianero, solamente en la parte que ocupan las chimeneas.

140. ¿Qué decidir cuando hay edificios por un lado, y un patio ó jardín por el otro, es decir, cuando el muro forma parte de un edificio contiguo á un terreno, patio ó jardín, perteneciente á otro propietario? ¿Este muro puede considerarse como medianero? Distinguiremos desde luego con Mr. Touillier, tomo III, núm. 186: si el muro presenta del lado del patio ó jardín vestigios de construcciones adheridas ó arrimadas, tales como chimeneas, en este caso el muro será presumible medianero hasta la altura de la cubierta del edificio, que podrá suponer después de estas investigaciones haber existido contra este muro.

Poco importa la naturaleza de los vestigios ó señales; lo que se aprecia es su valor probatorio.

¿Pero si el muro no presenta vestigios de construcción? En este caso jamás ha servido de separación entre edificios, y no sirviendo de separación entre patio ó jardín, se deduce que pertenece enteramente al edificio de que forma parte: todos los autores [1] están conformes en este punto, sobre todo cuando no se halla en una ciudad ó barrio; pero si en el campo, Mr. Delvencoult solo admite la presunción de medianería hasta la altura de la cerca, en el caso donde el jardín que carece de edificios esté enteramente cercado de muros, lo

1 Duranton, núm. 303; Pardessus, núm. 159; Toullier, núm. 187; Lepage, pág. 12, nota 17.

Digitized by Google

que nos parece un error, porque no es admisible la presunción de medianería, sino cuando el muro separa dos edificios, ó entre patio y jardín, entre cercados de campo, y no cuando esté entre edificio y patio ó jardín. (Código Civil, art. 998, frac. 6ª).

¿Pero qué decidir en las ciudades y barrios, donde los cercados son obligatorios entre vecinos que han tenido que dividir los terrenos por medio de cercas, y á gastos comunes?

Fundadamente se puede decidir que el muro en cuestión es medianero solamente hasta la altura de la cerca, puesto que el propietario del edificio es el que ha estado interesado en levantar este muro para construir su edificio, y si el otro quisiere servirse de él, deberá pagar la medianería de la altura de la cerca hacia arriba.

Esta opinión pierde su fuerza cuando no hay datos para conocer que el muro en cuestión ha sido en su origen una cerca construída por mandato de la autoridad y á gastos comunes; entonces el muro total, es decir, desde los cimientos hasta su altura, pertenece al edificio de que forma parte, porque no hay razón para que el dueño del edificio hubiera obligado á su vecino á construir á gastos comunes el expresado muro; además, contraría el principio general de que hemos hablado.

141. Cuando se trata de muros de cerca, la presunción de medianería se aplica también, sea que el muro esté entre patio y jardín, que cuando esté entre dos patios ó jardines; las razones son las mismas.

Pero si el muro de cerca separa un patio enteramente cercado, y linda con otro terreno abierto, como bosque, prado, tierra labrada, el muro no se podrá considerar medianero, y pertenece exclusivamente al propietario del cercado. (Código Civil, art. 998, frac. 7ª).

Cuando un muro separa dos terrenos no cercados, debe declararse medianero, á menos que haya señales en contrario. (Código Civil, artículo 997, frac. 3ª).

Art. 2º ¿Qué muros separativos de propiedad no son medianeros?

142. Nosotros acabamos de ver que por regla general, todo muro separativo de dos edificios ó de dos terrenos, no es presumible medianero sino en tanto que no haya título ó señal probando que no es medianero.

Así la presunción legal de medianería pierde su fuerza, cuando un documento prueba que el muro pertenece exclusivamente á uno de los propietarios vecinos. Este documento puede acordarse en el momento de la construcción del muro, ó después de construído; por ejemplo, sea antes ó después, el propietario del muro puede obligar al ve-

Digitized by Google

cino á firmar un documento, por el cual declare ó reconozca que no tiene ningún derecho á la construcción de este muro, ó bien puede hacerle notificar, que protesta contra toda pretensión ulterior de su parte á la medianería; se establece por título, y no hay duda que el muro pertenece á un solo propietario.

143. ¿Pero si no existe título, bastarán señales que podrán servir para probar la no medianería?

Las hay en efecto, y como su número es variable, solamente facultativos expertos serán los que estén en disposición de cubrirlos en unos cuantos casos, y en otros resaltarán á la vista inmediatamente; la práctica y su lealtad serán las que puedan decidir; pero debe tenerse cuidado de examinar si todo el muro ó parte de él es medianero, porque puede suceder que las señales indiquen medianería en una parte, siendo la excedente exclusiva de un solo propietario.

Cuando existen señales de no-medianería, colocadas por cada lado del muro, se neutralizan, y la presunción de medianería toma su fuerza; pero es necesario atender á circunstancios particulares. Es evidente que los signos de no-medianería, colocados por cada lado se neutralizan si son de la misma especie. Pero conviene tener presente, que en los muros de cerca, estas señales deben ser de la misma época por cada lado del muro, pues no sería extraño que fuesen colocadas posteriormente.

La presunción de medianería puede ser destruída por prescripción á falta de título ó señales en contrario.

La propiedad exclusiva del muro puede ser adquirida por prescripción, como se adquiere cualquiera otra propiedad; pero como dice M. de Pardesus, núm. 161: es necesario que los hechos de posesión exclusiva del muro sean bastante precisos para probar que el vecino ha renunciado sus derechos de propiedad en el muro, y que estos hechos no sean solamente actos que la medianería permite á cada vecino.

Pensamos también con el mismo autor, que una apertura de luces ó de claraboyas que un co-propietario no tiene derecho de hacer en el muro medianero, no bastaría para hacer adquirir por la prescripción la propiedad exclusiva del muro. La posesión de veinte ó treinta años, no daría en este caso el derecho de conservar estas luces ó claraboyas á título de servidumbre sobre el muro medianero, porque un co-propietario no puede adquirir servidumbre sobre la cosa común. No participamos de la opinión de M. Duranton, núm. 313, que piensa que la apertura de luces ó claraboyas haría prescribir la propiedad entera del muro. Puede suceder aún, que en el caso en que existan

Digitized by Google

señales de no medianería, el vecino adquiera la medianería por actos de goce común del muro durante veinte ó treinta años.

SECCIÓN II.

Del uso que cada propietario puede hacer del muro medianero.

144. Cuando un título ha determinado la extensión de la medianería de un muro entre vecinos, cada uno es co-propietario por la parte que le pertenece según el título, conforme lo indica el art. 1007 del Código Civil. Lo mismo sucede cuando los signos de no-medianería vienen á restringir la presunción general de medianería y á hacer que el muro no sea medianero, sino en parte; cada uno no será co-propietario, sino por la porción limitada por estas señales. A falta de títulos ó señales de no-medianería, la co-propiedad se presume por igual por ambas partes.

Cada co-propietario de un muro medianero, tiene la facultad de gozar sobre toda la extensión que es medianera, con tal que no cause ningún perjuicio, y no moleste el goce del otro.

Si pues dos propietarios, el uno tiene la medianería solamente de la mitad de la longitud, ó de la mitad de la altura del muro, se servirá en esta proporción mientras que el otro hará uso del muro entero; pero el uno y el otro, deberán servirse cada uno por su lado solamente en la parte común.

145. Ocupémonos de una vez del uso que se puede hacer del muro medianero, y también de lo que no es permitido hacer.

Lo primero que puede hacer es construir sirviéndose del muro medianero, derecho que comprende arrimar una casa, cochera, zaguán, troje, y con mayor razón, aplicar emparrados, pinturas, ornatos etc.

Para arrimar una chimenea, fragua, horno, establo, almacén de sales, masas, ó montones de materias corrosivas, depósito de estiércol, tierra, madera, fierro ú otros objetos, que podrían corroer ó dañar el muro por el fuego, humedad ó empuje, se necesita la construcción de un contramuro, de que hablaremos adelante, como lo manda el artículo 1017 del Código Civil.

Puede permitirse hacer en el muro medianero, entradas para colocar vigas ó soleras en todo el espesor del muro, á 54 milímetros lo menos, á no ser que el vecino tenga ya establecidos empotramientos en el mismo lugar y que fuera necesario destruir, en cuyo caso no se permitiría.

146. El art. 1013 del Código Civil, establece que cada co-propietario

Digitized by Google

podrá empotrar vigas hasta la mitad del espesor del muro medianero: varios autores y el Código Civil francés, les conceden el derecho de introducir las expresadas vigas, apoyándose en todo el espesor del muro con menos de 54 milímetros. Las razones en que se apoyan estos autores, son bastante fundadas, siendo una de ellas la de que, puesto que el muro es una co-propiedad de una naturaleza particular é indivisible, no se le puedan poner límites, en tanto que no perjudiquen los derechos del otro propietario, y el indroducir las maderas en la cantidad que hemos dicho en nada perjudica. Sería muy casual que el vecino en el mismo lugar quisiera verificar un empotramiento, en cuyo caso, bien podría desviarse en corta cantidad, sin sufrir perjuicio alguno. Además, pareçe que el objeto principal del establecimiento de la medianería, es procurar la mayor unión entre todos los edificios contiguos, á fin de procurar la mayor seguridad á los habitantes, lo que se consigue perfectamente, procurando una base mayor de sustentación á los empotramientos: todavía toman mayor fuerza estas razones, si se considera que el muro medianero estará expuesto á menos deterioros, lo cual debe ser de interés común á ambos co-propietarios.

No sería admisible la suposición de acaecimiento de un incendio, pues que el espacio de 54 milímetros nos parece más que suficiente para evitar el contacto del fuego, con la extremidad del madero.

Lo dicho últimamente es también aplicable á los muros divisorios que pertenecen á un solo propietario, pues en esto sucede que las vigas penetran generalmente en casi todo el espesor.

147. Los empotramientos deben establecerse sobre sillares de piedra dura ó cadenas horizontales, para impedir la destrucción del muro.

¿Pero se pueden empotrar trabes ó soleras en el muro, si existen ya del otro lado conductos de chimeneas, ó cualquiera otra clase de conductos embutidos en el muro?

No, si el que estableció estos conductos, lo hizo cuando era propietario del muro, y el que quiere colocar las trabes ó soleras sea copropietario con posterioridad, éste no puede difrutar del muro, sino como se encontraba cuando hizo la compra de la medianería, y por lo mismo no debió ignorar la existencia de esos conductos.

El propietario primitivo pudo hacer en el muro lo que le pareció, puesto que hacía uso de lo suyo; el adquiridor de la medianería, no puede pedir la supresión de los conductos para empotrar sus trabes ó soleras en el muro, y debe sujetarse á la parte que queda libre del muro, sin causar perjuicio á los conductos; sucedería lo mismo, si los conductos hubiesen sido establecidos bajo costumbres permitidas.

Digitized by Google

Si al contrario, los conductos se establecen en tiempo de la medianería, ó después de leyes que impidan la construcción de conductos de chimenea en los muros medianeros, es una usurpación en el muro, que el vecino tiene derecho de hacer suprimir, cualquiera que sea la antigüedad de la chimenea. Su posesión, no siendo aparente para el vecino, no puede servir de base á la prescripción, á fin de adquirir una servidumbre sobre el muro medianero.

Otro uso que se puede hacer del muro medianero es aumentar su altura: explicaremos adelante este levantamiento.

148. Ocupémonos ahora de lo que se prohibe hacer en el muro medianero.

No siendo permitido el perforar el muro sino para colocar trabes ó soleras, se deduce que no puede hacerse otra clase de perforaciones y, por consiguiente, no se puede ahuecar el espesor del muro medianero para colocar chimeneas, alacena ó nicho.

Esta imposibilidad resulta de que si cada co-propietario lo usaba para colocar chimeneas ó alacenas en el mismo lugar, se nulificaría la división que debe existir entre los edificios. No se puede tampoco practicar en el muro ninguna ventana ó abertura de cualquiera naturaleza, aunque sea con vidrios apagados. (Código Civil, art. 1022). Conviene tener presente lo relativo á este asunto en el capítulo IX, hablando de claros y luces; en este caso, el goce sería de todo el espesor del muro, y por consiguiente impediría la co-propiedad del vecino. No se tiene derecho de aplicar ó arrimar al muro montones de objetos por medio de los cuales sirvieran de subida para pasar á la casa vecina, ó para mirar.

No se puede disminuir la altura del muro medianero existente, aun cuando se alegue que está más elevado que un muro de cerca.

En fin, no es permitido colocar cornisas ó vuelos del lado del otro vecino, ni recoger las aguas de la azotea, aun cuando se lleve el objeto de conducirlas para derramar en la casa del que desea colocarlas. Pueden establecerse estas canales sobre el muro, y con la suficiente capacidad para que no perjudiquen cuando rebalsen las aguas ó se obstruyan.

149. Para todas las obras permitidas de que hemos hablado, cualquiera que sea su naturaleza, el que quiera hacerlas advertirá á su vecino y le pedirá su consentimiento.

La prudencia, dice M. Touiller, título III, núm. 236, exige requerir su consentimiento escrito, pues la prueba testimonial para estos casos, no tiene la fuerza suficiente. No obstante, es evidente que la ad-

Digitized by Google

vertencia y consentimiento no son necesarios para poner en el muro todo lo que no fuere pesado y no ejerciere presión ni cause daño, tales como las pinturas, tapices de madera, papel, ú otros ornatos cualesquiera.

Al consentir el vecino, se expresará en el documento el modo en que han de ser ejecutados los trabajos.

Pero si el vecino rehusa su consentimiento, se ejecutará la obra por un perito, y éste se servirá de los medios necesarios para que la nueva obra no perjudique al vecino. La memoria de los trabajos que debe ejecutar el perito, fijará el tiempo en que deben comenzar y concluir. La responsabilidad de la mala ejecución de los trabajos recae inmediatamente sobre el que los manda ejecutar. Es justo comenzar los trabajos dando tiempo al vecino de prepararse, y ponerse á cubierto de cualquier perjuicio que le pudiera sobrevenir; una vez comenzados, se deben continuar sin interrupción.

Si el vecino se opusiese á la ejecución de los trabajos, ó si fueren de tal naturaleza que debiera contribuir á su costo, ó que se viera obligado á permitir el paso á los operarios, ó á facilitar lugar para los materiales, será necesario citarlo judicialmente para que los permita.

150. ¿Quién debe soportar los perjuicios que los trabajos originan á los vecinos? ¿Puede decirse que el que los ejecuta, no usando sino del derecho de co-propietario del muro medianero, y que, por consiguiente, el vecino debe soportar todos estos inconvenientes? Es necesario distinguir, en cuanto á las molestias que causan los trabajos, si entran en las obligaciones de vecindad el sufrirlas, aun cuando resulte una privación de goce para el vecino. Sin embargo, si los trabajos duran más de cuarenta días; parece justo que el que los ejecuta, indemnice al vecino de las rentas de que se priva.

M. Teuiller, dice con razón, núm. 208: «En todos los casos en que las obras que se emprenden, son únicamente útiles al que las ejecuta, éste pagará, no solamente el gasto total, sino aun los que sean necesarios para conservar los derechos del vecino, y no perjudicarle en su co-propiedad del muro. Además, debe restablecer todo en el mismo estado en que lo tenía el vecino, excepto las pinturas y ornatos que estaban en el muro medianero, porque al efectuar estos embellecimientos, debía haber previsto que podrían ser destruídos por la facultad legal que tiene el vecino de trabajar en el muro medianero.

El que ejecuta obras no está obligado á pagar los perjuicios que, advertido de los trabajos, se hubiesen podido evitar tomando las precauciones necesarias.

Digitized by Google

Pero sí debe pagar los gastos comunes y extraordinarios que tuviere que hacer el vecino para evitar estos perjuicios.

151. Cuando no haya medianería en el muro, no se debe tocar de ninguna manera, ni colocar emparrados, enredaderas, objetos movibles, montones de tierra, arena, etc. El goce exclusivo de este muro pertenece al que lo construye. Por lo demás, se puede aplanar y pintar, pues esto en lugar de destruirlo, lo conserva.

SECCIÓN III.

De las reparaciones y construcciones en el muro medianero.

152. La copropiedad de una cosa obliga á cada uno de los copropietarios, á contribuir á los gastos necesarios de su conservación. De aquí se deduce la obligación que cada uno tiene de atender á la reparación y construcción, en proporción al derecho de cada uno. (Código civil, art. 1004.)

Así cuando uno de los copropietarios no tiene la medianería, sino por un tercio ó un cuarto del muro, no contribuye sino por la mitad de este tercio ó cuarto, de los gastos de reparación y construcción. El otro soporta el exceso de este gasto. Las reparaciones que se aplican á las porciones del muro no común, dice M. Pardesus, tomo I, número 166, son siempre á expensas de aquel á quien pertenecen estas porciones, y en caso de reparación total, soporta exclusivamente los gastos que ocasiona la parte que le pertenece y contribuye por mitad á los de la parte medianera.

Cada uno paga el jornal de los obreros, la colocación de los materiales y los gastos de apuntalamiento; el restablecimiento de los ornatos corresponde á quien le pertenecen.

153. Si el muro medianero que se trata de reconstruir, tiene dimensiones poco convenientes al uso á que se destina, sea como muro de cerca ó separación entre dos edificios, no hay duda que uno de los copropietarios puede exigir que la reparación se haga con las dimensiones necesarias, para la existencia y conservacion del muro, según las reglas comunes.

Sucedería lo mismo si el muro hubiera sido construído con materiales de mala calidad, que no le diesen la solidez suficiente; si por ejemplo: se hubiese construído con madera, cuando el uso del muro exigiese que fuera piedra, el uno de los vecinos no podría exigir que el muro se restableciese con materiales de la misma naturaleza.

Digitized by Google

Si al contrario, el muro medianero hubiese sido construído en una dimensión mayor que la de costumbre, ó con materiales de un valor superior al usado, uno de los vecinos no podría exigir que el muro fuese reconstruído de la misma manera, si su empleo actual no lo hiciere necesario. Solamente podría reconstruirse con las mismas dimensiones y con materiales de la misma naturaleza, en tanto que la causa por la cual hubiese sido construído originariamente, continuara subsistiendo. Si esta causa ha cesado, el efecto debe cesar igualmente, y el muro deberá ser reconstruído con los materiales y dimensiones comunes.

En vano se alegaría que las dimensiones actuales hacen presumir que hubo convenio anticipado, para construirlo así, y que deben subsistir. Poco importa este convenio, si no hay causa actual para restablecer el muro en su antiguo estado. Un convenio sin causa no es válido.

Por lo demás, uno de los vecinos puede siempre reconstruir el muro con dimensiones mayores, y con mejores materiales, si tiene interés en hacerlo así; pero entonces soporta sólo el gasto que excede al del muro común.

Si por una parte el muro medianero sirve á un edificio y por la otra no fuere medianero sino hasta la altura de una cerca, el propietario del edificio debería contribuir á los gastos de reconstrucción del muro nó solamente en la proporción del muro de cerca, sino también á la dimensión y calidad que debe tener el muro para sostener su edificio.

154. Los deterioros causados en el muro, por uno de los copropietarios, deben ser reparados á su costa, y si han causado su ruina debe pagar el valor del muro, á juicio de peritos.

155. Cuando un copropietario del muro medianero ha construído su edificio sirviéndose de este muro, y que se haya arruinado por esta circunstancia, será de su cuenta la reconstrucción del muro.

Todas estas circunstancias, para que sean justas, deben ser apreciadas por peritos.

156. Puede exigirse la reparación de un muro medianero, cuando su solidez se compromete por algún deterioro; y su reconstrucción, cuando amenaza ruina; no se necesita que el muro se derribe. Si los propietarios no están acordes sobre el estado de deterioro del muro, y sobre la necesidad de repararlo, ó de reconstruirlo, es necesario que lo examinen peritos que decidan la cuestión.

El muro medianero que soporta edificios, debe ser demolido y reconstruído desde que está fuera de su plomo, en más de la mitad de

Digitized by Google

su espesor. Pero los muros de cerca, pueden conservarse en tanto que su inclinación no amenace una ruina próxima, sobre todo en los campos lejos de las habitaciones.

No hay necesidad de reconstruir el muro, sino en las partes peligrosas. La reconstrucción puede ser parcial en muchos casos.

157. En todos los casos ninguno de los propietarios emprenderá obra de reparación ó reconstrucción, sin el consentimiento del otro, ó sin haberle hecho condenar en justicia.

Si la urgencia de las reparaciones fuere tal, que no hubiese tiempo de cumplir estas formalidades, se harán constar por un juez ó por la policía, para que autorice los trabajos inmediatamente necesarios.

158. Puede suceder que el copropietario del muro, no pueda erogar los gastos necesarios á la reparación ó reconstrucción del muro; esto se remedia fácilmente, renunciando este la medianería y haciéndolo constar, pasando el muro á ser propiedad exclusiva del otro.

La renuncia comprende la parte del terreno ocupado por el muro. (Código Civil art. 1005).

Como consecuenia del abandono, se deduce que debe permitir el otro el paso de materiales y obreros, pues es imposible que la construcción pueda verificarse por un lado.

Sólo existe una condición excepcional de posibilidad relativa al abandono del derecho de medianería, y es cuando el muro medianero sostiene un edificio que pertenece al renunciante. En este caso el abandono resultaría ilusorio, pues que el renunciante continuaría aprovechándose del muro, por el arrimo de las construcciones existentes. (Código Civil art. 1005).

Sólo podría tener lugar en este caso el abandono de la medianería, siempre que el renunciante no haga uso absoluto del muro reconstruído, ni aún para apoyar las construcciones antiguas, y lo respete como propiedad exclusivamente del otro.

159. El que recibe el abandono, toma el muro en el estado en que se encuentra, con todos los cargos y servidumbres de que está gravado. Debe tener cuidado de obtener un documento del abandono, para evitar en lo sucesivo que el muro no se presuma que es medianero.

Debe reparar ó reconstruir el muro como condición implícita del abandono que se le ha hecho, y por lo mismo, no hay necesidad de que se advierta en el documento. En vano podría alegarse que siendo propietario del muro, puede repararlo ó no, por estar en su derecho en virtud de la propiedad. Por lo mismo, no podría retardar la reconstrucción, sosteniendo y apuntalando el muro, sino que debe ejecutar

Digitized by Google

la obra inmediatamente que el abandono se verifique, so pena de ser nulo el abandono.

SECCIÓN IV.

Aumento de altura del muro medianero.

160. Todo copropietario de un muro medianero, está en su derecho de aumentarlo en su altura; pero debe soportar exclusivamente su costo, así como las reparaciones y entretenimiento de la parte excedente, y las que en la partes medianera sean necesarias, siempre que el deterioro provenga de la mayor altura ó espesor que se haya dado á la pared. (Arts. 1008 y 1009 del Código Civil).

Se debe entender, que para efectuar este alzamiento, debe solicitarse el consentimiento del vecino, y si rehusa, se efectuará la obra por un perito, dando parte al juez por escrito, y en el que se manifieste la clase de trabajos que se van á emprender.

161. Todo propietario tiene derecho de aumentar en su altura el muro medianero, (art. 1,008 del Código Civil) es decir, que de los términos de esta proposición resulta, que el que quiere elevar el muro, no está obligado á explicar los motivos de su determinación, ni de justificarlos. Por consiguiente, puede levantar este muro aunque no tenga intención de construir ó arrimar un edificio; podía levantarlo para impedir las vistas molestas de los vecinos, ó por cualquier otro motivo; el vecino no podría quejarse de que la elevación causase obscuridad ó humedad á su patio y á su casa. Asi opinan todos los autores, Desgodets y Goupy, art. 195; Cout de París; Pottiers, Contrats de Societé, núm. 212; Touiller, tomo III, núm. 202; Pardessus tomo I, núm. 173; Lepage, tomo I, pág. 68, nota 30.

Desgodets, Pottier, MM. Touiller y Pardessus, admiten una distinción: quieren que si se levanta el muro, sea por motivos de utilidad, y no con la idea de perjudicar al vecino obscureciendo su habitación. Si una casa tuviese un pequeño patio, dice Desgodets, separado de la heredad vecina por un muro de cerca, y que este patio no pueda tener aire y luz, sino por encima del muro de cerca, se podría impedir levantarlo, cuando no se llevase otro objeto que el de perjudicar al vecino, sin utilidad alguna para el que lo levanta; y Desgodets cita una sentencia de 4 de Febrero de 1559, que había opinado en este sentido.

M. Pardessus, núm. 173, añade en apoyo de esta opinión:

«Es preciso no perder de vista que el levantamiento cría sobre la

Digitized by Google

parte común del muro una especie de servidumbre, que le sujeta á efecuar una construcción en provecho de uno sólo; esta servidumbre es legal, pues que la necesidad lo establecesin exigir el consentimiento, y muchas veces aun contra la voluntad del propietario; ahora, una de las condiciones especiales para la existencia de las servidumbres, es la necesidad.»

Algunos autores como Goupy y Lepage, anotador de Desgodets, opinan en contrario pretendiendo demostrar que cualquier copropietario puede levantar el muro medianero sin restricción alguna, fundándose en el derecho de copropiedad.

Fremy Ligneville está conforme con la opinión de los últimos, así como nosotros, en virtud de ser muy difícil apreciar si el levantamiento del muro es por necesidad ó porque se trata de molestar al vecino.

162. Se presenta otra cuestión no menos grave. Es la de saber si se puede aumentar la altura de un muro medianero, situado á menos 1^m 67 de distancia de las ventanas que hubieren sido abiertas en la casa vecina, desde más de veinte ó treinta años antes; y obstruir así las vistas directas que hubiesen sido adquiridas por la prescripción.

Creemos que no puede hacerse tal alzamiento. Ocurriendo al capítulo IX, se verán los motivos que damos de esta solución, hablando de las vistas directas que se pueden tener sobre la propiedad vecina, y las sentencias y doctrinas que citamos sobre la cuestión.

Resulta aún de esta solución, que la facultad de levantar el muro medianero, puede perderse por el no uso durante veinte ó treinta años, partiendo del día en que el vecino hubiere abierto las ventanas, á vistas directas á menos de 1^m 67 de distancia, y adquirido por consiguiente la servidumbre, *non altius toollendi.*

163. Otro caso que se presenta es cuando el muro medianero no puede soportar el peso de la construcción nueva; entonces está obligado el que trata de elevar el muro, á aumentar su espesor, repararlo ó reconstruirlo de nuevo á su costa, tomando á expensas de su terreno el aumento necesario. (Código Civil, art. 1010).

164. Es de advertir, que el vecino que no ha tomado parte en el aumento de espesor, no podrá disponer de él, y se servirá del muro como estaba antes. Si quisiere servirse de la totalidad del muro, deberá reembolsar al que lo construyó del valor de la mitad del excedente del espesor y del terreno que se hubiese tomado, así como de la mitad de los demás gastos. De esto nos ocuparemos más adelante, hablando de la adquisición de la medianería. (Art. 1012 del Código Civil.)

Digitized by Google

165. Si el muro medianero no pudiera soportar el peso del alzamiento, como el vecino está gravemente interesado, los peritos decidirán sobre si puede ó nó subsistir.

166. Si el muro estuviere en mal estado, el vecino que quiere levantarlo, puede exigir que sea reconstruído, á gastos comunes; y de su cuenta será el valor del aumento de dimensiones necesarias para el alzamiento.

Si el vecino pretendiere que el muro no está en mal estado, el juez decidirá conforme al juicio de peritos. El vecino no puede exigir que el nuevo muro se reconstruya con el espesor que tenía antes, para que el otro en seguida lo aumente en la cantidad que necesite; es más conveniente construirlo todo desde luego con el espesor necesario. Será más sólido, y el vecino no deberá contribuir á la reconstrucción, sino en proporción de las dimensiones que tenía.

Un muro medianero de madera, no siendo capaz para soportar el alzamiento, ni servir para arrimar habitaciones, debe ser considerado como malo; en consecuencia, el propietario que quiera aumentar su altura, podrá obligar al otro á construirlo de nuevo con otro material cualquiera de construcción.

Por lo mismo, no se debe permitir que el alzamiento se haga con tablazón ó palizadas. Si se hace de esta manera, el vecino podrá oponerse, y exigir su reconstrucción con mejores materiales. Además, esta clase de muros medianeros pueden conducir á incendios. Por otra parte, es necesario que los alzamientos se hagan con materiales de construcción distintos de la madera, para dejar al vecino en disposición de aprovecharse del alzamiento, cuando le parezca, pagando, por supuesto, en el acto de servirse del muro, la mitad del valor del nuevo muro.

167. En todos los casos, antes de demoler un muro de cerca, en buen ó mal estado, para hacerlo útil al que quiere alzarlo, se necesita rectificar el alineamiento, y hacer constar su situacion, grueso, calidad de los materiales, estado de la construcción, á fin de restablecerlo en el mismo lugar, y conservar el derecho al vecino que no construye, de dedicar el muro á otro uso ó como de simple cerca.

168. El que alza, no hace sino usar de su derecho, no debe indemnizar por las molestias de la obra que se le ocasionen al vecino y que sean inevitables por la naturaleza de la operación.

Así, el vecino debe soportar la destrucción de la parte de techo de sus habitaciones que estorbase para la obra del alzamiento; pero el que alza, lo restablecerá á su costa en un plazo conveniente, así co-

Digitized by Google

mo todas las construcciones permitidas y arrimadas al muro, que hubiesen sido destruídas ó deterioradas. Pero no deberá restablecer las pinturas, relieves y ornatos que estuviesen en el muro; pues el poseedor de estos objetos debía prever que el vecino alguna vez usaría de su derecho, y que en este caso los perdería.

169. Sería aun conveniente determinar de antemano, por peritos, el tiempo que deberán durar los trabajos; si se prolongan más allá del tiempo necesario y que esta prolongación cause perjuicio al vecino, el que alza debe indemnizar.

170. En todos los casos el que alza tendrá cuidado de llevar una cuenta especificada de todos los gastos que origina el alzamiento, haciéndola firmar por el vecino, para que pueda reclamar la mitad de su valor, si quiere aquel adquirir la medianería.

171. El vecino que no ha contribuído al alzamiento, no puede servirse de éste.

El alzamiento pertenece exclusivamente al que lo paga, y puede usarlo con las restricciones previstas ya, considerado como perteneciente á un solo propietario. No podría practicar en el alzamiento ventanas con vistas directas, pues que ellas darían inmediatamente sobre el vecino, y no se encontrarían á distancias convenientes. Pero puede practicar las llamadas luces de tolerancia, con alambrado, rejas de fierro y vidrios apagados, que no presentan inconveniente alguno para su establecimiento, situadas á una altura conveniente, conforme se dirá.

172. El derecho de alzar el muro medianero comprende también el de aumentar su profundidad subterránea, bien para construir sótanos, bien para dar al muro mayor solidez; en uno ó en otro caso, se deberán tomar las precauciones necesarias para que los trabajos no causen algún perjuicio al vecino.

El art. 1007 del Código Civil previene que el propietario de una finca contigua á una pared divisoria, no medianera, sólo puede darle este carácter en todo ó en parte, por contrato con el dueño de ella; de aquí se deduce que no es obligatoria la medianería, pues según los términos del artículo, se requiere un contrato, y éste no puede celebrarse sino con el consentimiento mutuo de los propietarios; así pues el Código considera el establecimiento de la medianería como una servidumbre voluntaria, y no como una servidumbre legal. El art. 661 del Código civil francés establece que: «Todo propietario de una finca contigua á un muro divisorio, no medianero, *tiene la facultad* «de hacerlo medianero en todo ó en parte, reembolsando al dueño del

Digitized by Google

«muro de la mitad de su valor, ó de la mitad del valor de la porción «que quiere hacer medianera, y la mitad del valor del terreno sobre «el cual está construído el muro.»

Del estudio que se ha hecho de los expresados artículos, se reconoce que la servidumbre de medianería debiera ser una servidumbre legal, capaz de ser establecida por la sola voluntad de los propietarios, y que debiera constituir una facultad permanente, como tan expresamente lo previene el Código francés, cuya práctica en este punto creemos altamente conveniente por las razones que se expresan en esta sección. Es sensible que el legislador mexicano no hubiera adoptado el artículo en los mismos términos que el francés, como hubiera sido de desearse.

SECCIÓN V.

Medios por los cuales se podría obligar al vecino á vender la medianería de un muro contiguo á su propiedad.

173. Muchas veces conviene á un propietario servirse de un muro perteneciente al vecino, y que limita su propiedad, sea para construir junto á este muro ó para otro uso. Esto evita el arrimo de otro muro, que produciría una abra ó hendedura húmeda y malsana, y en otros muchos casos la ruina de ambos muros. Es una economía de terreno y de materiales; habría, pues, hasta cierto punto beneficio público para obligar al propietario á vender la medianería del muro, al vecino que quiere servirse de él, é impedir el que se rehuse por capricho ó mala intención; las relaciones necesarias de buena vecindad le imponen este deber; no sufre ningún perjuicio, pues continuaría con el mismo goce del muro, con la ventaja de recibir la mitad de su valor, así como ahorrar la mitad de los gastos de entretenimiento, evitando también la ruina de su muro por el arrimo de un nuevo, que, como se ha dicho, es nocivo á ambos, porque se introduce entre ellos la tierra y el agua, más tarde germinan plantas, dando por final resultado la ruina de uno y otro muro: Se interesa, además, la existencia individual, porque hemos visto muros de arrimo, que separan partes habitadas, que han venido por tierra por las causas expresadas; privando de la vida á algunas personas, y á inocentes que han sido sepultados por los techos que sostienen los muros ya enunciados.

174. De esto se deduce un principio de conveniencia pública. «Todo propietario puede gozar de la mitad del muro perteneciente á otro,

Digitized by Google

y que limita dos propiedades, pagando la mitad del valor del muro, así como la mitad del valor del terreno que ocupa el muro expresado.»

175. Cuando se ha abandonado la medianería, se puede volver á adquirir, pagando la mitad del valor del muro y del terreno, como si nunca se hubiera poseído. La razón es que cuando se hizo el abandono, se hizo la cesión de todo, y pasa á ser propiedad de otro, y al adquirirlo nuevamente, se verifica una compra.

176. La práctica de adquirir la medianería, no puede perderse por falta de uso ó prescripción; es libre de usarse cuando se quiera, y el propietario del muro no puede rehusarse á vender.

177. El que quiere adquirir la medianería, hará propuestas al propietario de la cantidad que puede dar, nó sobre el costo primitivo del muro, sino atendiendo á su valor actual, calidad de los materiales y grado de solidez. Si el muro estuviera en mal estado, se tendría en cuenta solamente el valor de los materiales y precio del terreno.

Rehusándose, caso de no considerar justas las propuestas, el precio se fijará definitivamente por peritos, pagando los gastos el que solicita la medianería.

178. En tanto que no se pague la medianería, no puede hacerse uso de ella, y el propietario del muro podrá oponerse fundadamente á que construya el vecino.

179. La medianería podría adquirirse en menos de la mitad del muro, respecto de la longitud y altura, es decir, en la cantidad que el vecino necesite; pero nunca podrá exigir que se le venda una parte determinada del grueso; nunca podrá adquirirse la medianería, solamente en la parte superior, sin hacer lo mismo con la inferior, á menos que así lo convengan los interesados. En el caso que se adquiera la medianería en la mitad de su altura, y la mitad de la longitud, se obtendría la medianería en el cuarto del muro entero; pero como esta porción del muro, sobre la mitad del terreno necesario á su fundación, se necesitaría después de haber pagado la mitad del cuarto del muro entero, pagar el cuarto del terreno entero.

Para prevenir las dificultades de valuar, que ocasionaría esta diferencia, entre la porción del muro que se compra, y la extensión del terreno que la soporta, los peritos deberán valorizar cada cosa por separado.

180. Si el muro estuviese en mal estado, el que quiere adquirir la medianería, no puede exigir la reconstrucción del muro, sino después de haber pagado la medianería en el estado en que estaba el muro, teniendo en cuenta este mal estado.

181. Cuando un muro ya medianero, ha sido alzado por uno de los

Digitized by Google

co-propietarios, de la manera que se ha explicado ya, el vecino que no ha contribuído al alzamiento, puede adquirir la medianería, pagando la mitad del costo y la mitad del terreno, por el excedente de espesor, si lo hay; esta doctrina se aplica de un modo general, pues para su equidad no se puede alegar prescripción, ni antigüedad en el alzamiento.

En la mitad de los gastos que ha costado el alzamiento, se comprenden los extraordinarios que se hubieran pagado, y cuya mitad deberá ser reembolsada por el adquiridor de la medianería; en una palabra, todos los gastos precisos é indispensables que ocasiona el alzamiento, y de que ya hemos hablado.

Pero sería injusto querer que el precio de la medianería fuese la mitad de lo que el alzamiento ha costado, sin tener en cuenta su estado, y que después de 50 años de existir el alzamiento fuese pagado como si fuera nuevo; el valor actual es el que se le deberá fijar, teniendo en cuenta, además del tiempo transcurrido, el montante de los demás gastos.

Del mismo modo que se puede adquirir la medianería, teniendo en cuenta la longitud y altura del muro, así se puede adquirir una parte del alzamiento.

182. Cuando el alzamiento se encuentra en mal estado, el vecino que ha comprado la medianería, está obligado á contribuir á la reconstrucción, según las dimensiones y con los materiales usados.

Por lo demás, el adquiridor de la medianería puede reconstruirlo á su costa con mayores dimensiones, soportando todos los gastos accesorios que trae la construcción.

El que ha hecho el alzamiento, puede rehusarse de tomar participación en su reconstrucción, abandonando la medianería del alzamiento.

Sin embargo, se debe exceptuar del derecho de abandono, cuando el que quiere ponerlo en práctica, tiene habitaciones arrimadas junto al alzamiento del muro medianero; es evidente, que entonces el abandono de la medianería es imposible.

El que abandona la medianería del alzamiento puede recobrarla, pagando la mitad de su valor y la mitad de los gastos accesorios.

183. Las reglas, según las cuales podría adquirirse la medianería del alzamiento, son aplicables á la parte de fundaciones que bajan de la profundidad común.

Así, cuando un co-propietario de un muro medianero, ha profundizado para construir sótanos por un lado, del mismo modo, y con las mismas condiciones, se adquiere la medianería como en los casos de alzamiento.

Digitized by Google

184. Suponiendo la medianería obligatoria, el que quiere adquirir la del alzamiento de un muro, no tiene necesidad de justificar que la necesita; basta que manifieste su voluntad.

185. El vecino que adquiere la medianería, no puede exigir la supresión de los trabajos ó de las obras, que se apoyaban en el muro, con anterioridad á su adquisición, y que no comprometen su solidez; debe tomar el muro tal cual está. Sin embargo, el adquiridor de la medianería podría exigir indemnización, si las obras apoyadas contra el muro, como una máquina de vapor, causaren grande incomodidad, disminuyendo, por ejemplo, el valor rentístico de las habitaciones pertenecientes al que adquiere la medianería.

Estos principios conducen á decidir, que el que adquiere la medianería no puede exigir la supresión de chimeneas, que han sido construídas con anterioridad á la cesión por el primitivo dueño del muro.

186. ¿El que compra la medianería, puede obligar á cerrar las luces de tolerancia que existían en el muro? No puede hacerlo si estas luces existen en virtud de un título dado por el vecino. Pero fuera de estos casos, puede obligar á tapar las luces de tolerancia, aun cuando existieran, antes de diez ó veinte años; el que las hubiere abierto, no podría oponerse, invocando la prescripción, según la opinión de varios autores.

En cuanto á los claros de luces directas, no hay duda que el que adquiere la medianería no puede cerrarlos, si existen en virtud de un título. Deben también respetarse si existen por testamento ó por prescripción. (Escriche, pág. 8).

Se ve por lo que precede, que hay gran diferencia entre las luces de tolerancia y las luces directas; que no se puede nunca hacer valer prescripciones para las primeras, mientras que se pueden conservar las segundas.

187. Después de haber visto que el propietario de un muro que separa dos propiedades, debería estar obligado á vender al vecino la medianería; ¿existiría una obligación recíproca para obligar al vecino á comprarla?

La negativa se admite enteramente cuando se trata de campos, fuera de ciudades y pueblos; pero en poblado es diferente; en Francia y otros países está obligado el vecino á la construcción del muro de separación, á gastos comunes, y por una consecuencia de este derecho, á adquirir la medianería del muro ya construído por uno solo de los propietarios.

Desgodets art. 194, Coutume de París, piensa que no se puede, y

Digitized by Google

M. Toullier, título III, núm. 198, es de la misma opinión; la opinión contraria parece mejor á Fremy Ligneville, y la apoyan Goupy, Pardessus, título I, núm. 152, y Duranton, título V, núm. 323. El derecho de obligar al vecino á contribuir á los gastos de construcción del muro de reparación, importa el derecho de obligar á pagar la mitad, cuando ha sido construído por uno solo. «El vecino que ha construído el muro de cerca, dice Pardessus, ha cumplido con una obligación que la ley impone á uno y á otro, la conveniencia es mutua, y por lo mismo obligatoria. Es verdad que también la ley autoriza á no adquirir la medianería, sino en una parte del muro; pero como lo hace observar Duranton, se debe entender esta disposición en el caso en que la porción del muro, que se quiere volver medianero, no hace parte de una cerca común.

Esta decisión no contraría el derecho que hemos reconocido en el vecino de abandonar la medianería, en las ciudades y pueblos, para libertarse de los gastos de entretenimiento del muro: el derecho de abandonar la medianería no excusa la obligación de contribuir de antemano al establecimiento de la cerca común. Parece inútil decir, que inmediatamente que se ha pagado la medianería, puede renunciarse.

Digitized by Google

CAPITULO VIII.

De las casas, cuyos pisos pertenecen á diferentes propietarios.

188. La propiedad urbana tiene sus pequeñas divisiones, como la rural.

Del mismo modo que en los campos poseen los habitantes pequeños pedazos de tierra, del mismo modo en las ciudades, el piso de una casa está dividido entre varios propietarios, así como también los diferentes pisos. Esto se origina de la división de sucesión, y también del instinto que conduce al hombre á buscar la base de su existencia, en la posesión por pequeña que sea.

¿Cuáles son los derechos y obligaciones respectivas de los diversos propietarios, que poseen de este modo una finca?

Cada propietario tiene incontestablemente la propiedad separada, exclusiva y absoluta, del piso que le pertenece, y lo goza de un modo completo.

Sin embargo, las principales partes de la casa, tales como el suelo, los cimientos, paredes maestras, escaleras, techos y obra de carpintería, que son útiles á los dos pisos, pertenecen á todos en común, y son indivisibles; por esta causa, nos vemos obligados á hablar de esta clase de propiedades, á continuación del muro medianero, de esta clase de propiedad separada; y de copropiedad de los derechos y de las obligaciones diversas, concernientes al goce de cada propietario, y de la conservación de las partes comunes del edificio.

Estos derechos y obligaciones, son comunmente arreglados por el título de propiedad, y á falta de éste, se arreglan á los principios generales de derecho.

Así, cada propietario, teniendo la propiedad separada de su piso,

Digitized by Google

puede gozar como le convenga, puede hacer todo lo que sea útil, y que no sea nocivo á los otros.

Se sigue de esto, que el propietario del piso más elevado, tiene el derecho de construir, por cuenta suya, un nuevo piso. Esta es una cuestión sujeta á contradicción.

Algunos autores la deciden afirmativamente, y se fundan en lo siguiente: 1° Sobre que las paredes maestras son medianeras, cada copropietario tiene derecho de levantar el muro, sin el consentimiento del otro. 2° Sobre que los propietarios de pisos inferiores están afectos á una servidumbre, originada por el peso superior de la casa. 3° Sobre que, en fin, el propietario del piso superior, puede disponer de su propiedad como le parezca.

Pero á estos argumentos se oponen otros, que tienen tanta fuerza, ó más, que los primeros. El propietario de un piso elevado no puede levantar sin el consentimiento de los propietarios de los pisos inferiores. Es verdad que las paredes maestras son comunes é indivisibles entre todos los propietarios, lo mismo que un muro medianero, y por consiguiente, si se tratase solamente de imponer á estos muros una sobrecarga por un alzamiento, sería permitido; pero para alzar un piso en una casa, es necesario también mover el techo; ahora, el techo, siendo una propiedad común, ninguno de los copropietarios puede tocarlo, sin el consentimiento de los otros. No se puede aplicar al techo lo que hemos dicho del muro medianero.

Aunque parezca inconducente lo que vamos á exponer á continuación, porque en muchos casos tal vez no se presentarán en la actualidad en nuestro país, nos parece conveniente ponerlos á la vista, porque puede ser que con el tiempo aparezcan, y ya de antemano se habrá decidido el modo de proceder cuando tengan lugar.

Consideremos el caso en que cada propietario tiene la propiedad de la escalera de su piso, y que el propietario del piso superior goza de la servidumbre de pasar por los pisos inferiores, éste debe procurar no hacer nada que aumente la servidumbre, y ciertamente la gravaría construyendo un nuevo piso, porque el número de personas que transitan por las escaleras sería mayor, y las reparaciones se harían más frecuentes. Los pisos inferiores están obligados á soportar los superiores, pero tales como existen, sin aumento de carga, y el propietario del piso elevado no puede disponer de su propiedad, sino con la condición de no perjudicar á los otros propietarios.

Añadiremos aún, que el suelo, paredes maestras y techo, siendo propiedad de todos, el propietario del piso más elevado no tiene mejor

Digitized by Google

derecho que los otros, de alzar el edificio; este derecho pertenece á cada uno, y cada uno podría reclamar la copropiedad del nuevo piso que se hubiera construído, reembolsando una parte de lo que hubiese costado, del mismo modo que cada propietario de un muro medianero, tiene el derecho de alzar y adquirir la copropiedad del alzamiento hecho por uno solo.

189. En cuanto á las reparaciones y reconstrucciones del edificio, el art. 1,014 del Código Civil, manda: primeramente, que las paredes maestras queden á cargo de todos los propietarios, cada uno en proporción del piso que le corresponda, lo que es más justo y más fácil de ejecutar, que si se encargara cada copropietario de reparar el muro que hace parte de su piso. Debe entenderse que los copropietarios no deben contribuir, sino por la parte material de la construcción, pues las pinturas, relieves, embellecimientos, etc., son de cuenta particular.

Si el mismo piso está dividido entre varias personas, el gasto concerciente de este piso lo soportan los propietarios, en proporción de lo que les pertenece.

Es necesario comprender entre las paredes maestras, de que habla el art. 1,014, los muros de fachadas y cerca de los edificios; éstos son útiles á todos los pisos y, por consiguiente, comunes á todos los propietarios.

Respecto de las escaleras, el mencionado art. 1,120 del Código Civil, establece: que la que conduce al primer piso, esté á cargo de todos los propietarios, menos el del piso bajo; el tramo que va del primero al segundo piso, por todos, menos por los propietarios de los dos pisos inferiores, y así sucesivamente.

Cada uno de los copropietarios podría libertarse de estos cargos, abandonando á los otros el piso que le pertenece, lo mismo que si fuera medianero.

190. Cuando el propietario de un piso quiere ejecutar trabajos de reparación en una parte del edificio que es común á todos, tales como paredes maestras, y techos, debe requerir el consentimiento de los otros propietarios; y caso de no consentir, ocurrirá á la justicia, fijando el tiempo de duración, y los materiales que deberá emplear.

Si uno de los copropietarios ofrece hacer las obras á menos precio, se le preferirá bajo el concepto de que serán ejecutadas de la misma manera que el que las hacía á mayor precio.

Digitized by Google

Digitized by Google

CAPITULO IX

De las ventanas y luces abiertas sobre la propiedad del vecino.

191. Parece natural que todo propietario, en virtud de su derecho, pueda practicar toda especie de aberturas en el muro que le pertenece, aun cuando estos muros fuesen contiguos á la propiedad vecina: parecería también natural que un propietario pudiera abrir ventanas dando sobre el terreno vecino, sea para tener vistas libres, sea para dar luz al interior del edificio. Se podría creer que en esto no hacía sino usar de su derecho legítimo de propiedad sobre su muro y que no se le debía impedir.

Se concibe que el ejercicio de este derecho, tan absoluto, sería perjudicial y nocivo al vecino. En consecuencia, éste también podría ejercer el mismo derecho construyendo un muro arrimado, elevándolo sobre su terreno y tapando los claros abiertos por aquel.

Estos dos derechos absolutos, así ejecutados en oposición, se destruyen el uno por el otro y conducen á los vecinos á conflictos funestos.

La justicia ha debido intervenir para procurar una transacción entre ellos que conserve á cada uno de estos dos derechos en una justa medida, limitando su ejercicio para disminuir los inconvenientes.

Para proceder con acierto, convendría dividir la cuestión en las tres partes principales que pasaremos á desarrollar.

En la 1ª sección nos ocuparemos: 1°, de las ventanas que dan una vista directa sobre la propiedad vecina situada en frente y que no sirven sino para proporcionar una vista de aspecto, sin tener en cuenta su extensión. 2°, de las ventanas que proporcionan una vista lejana de perspectiva y de recreo, vistas que se llaman de prospecto. 3°, de las ventanas que no pueden proporcionar sino vistas oblicuas sobre el vecino.

Digitized by Google

En la 2ª sección se tratará de las simples luces de tolerancia, abiertas solamente para dar luz al interior de los edificios, y en la 3ª veremos qué ventanas y luces se pueden permitir en un muro medianero.

SECCION I.

Ventanas abiertas sobre la propiedad vecina.

Artículo I.

Ventanas abiertas con vistas directas y de simple aspecto sobre el vecino.

192. Las ventanas abiertas que dan vistas directas sobre la propiedad vecina, y situadas frente á frente sobre esta propiedad, son demasiado molestas para el vecino, exponiéndolo á miradas incómodas y á recibir objetos que se puedan arrojar sobre su casa.

Por este motivo no se pueden abrir las referidas ventanas si no es en un muro que, cuando menos, esté situado á 19 decímetros del límite próximo de las propiedades. Esta distancia permite al vecino elevar tanto como quiera, el muro, sin estrechar al otro á cerrarlas para sustraerse á los inconvenientes de las vistas directas.

193. Es verdaderamente deplorable que el Código Civil del Distrito Federal, haya hecho punto omiso de una circunstancia en que deberían haber fijado su atención de una manera muy especial los legisladores, y es la de determinar *la distancia á que puede edificarse un muro respecto del muro separativo de dos propiedades, para poder abrir luces en él sin que el vecino alege los perjuicios que le sobrevengan por causa de estas luces conocidas con el nombre de vistas directas.*

Es notoria la falta de un artículo que dermine esta distancia, porque de la no existencia de él, se presume que cualquiera propietario tiene derecho de impedir que su vecino abra estos claros en un muro situado á cualquiera distancia del muro separativo, insistiendo en las ya referidas molestias. Se puede considerar de otro modo la cuestión: puesto que el Código es omiso en este punto, todo propietario tiene derecho para practicar luces en un muro situado á una distancia cualquiera del límite separativo de las propiedades; resultando de esto, que cuando el vecino pretenda alzar el muro separativo, el dueño de las ventanas puede oponerse, alegando perjuicios causados por la diminución de luz, y en algunos casos servidumbre por prescripción: de

Digitized by Google

aquí se engendran multitud de cuestiones que son comunes en la práctica, difíciles de resolverse y, por lo mismo, conduciendo á largos litigios que no cesarán por la omisión del Código en esta materia. El proyecto de Código Civil del Dr. D. Justo Sierra, en su pág. 126, artículo 532, fija la distancia de seis pies, por lo menos, para que puedan tenerse vistas directas, balcones ó voladizos, sobre la propiedad del vecino.

«El art. 678 del Código Civil francés, conforme con el art. 202 de «la costumbre de París, prohibe establecer ventanas en un muro «contiguo á la propiedad vecina, en tanto que no haya 19 decímetros «(6 pies) por lo menos, entre la pared en la cual se abren las ventanas «y el muro separativo de las dos propiedades. Si la distancia es menor «ó el muro en que se pretenda abrir ventanas es el separativo, sólo «se pueden tener *luces de tolerancia*, en la forma que prescriben los «arts. 676 y 677 del Código Civil.»

Por lo mismo, sería conveniente que entretanto se reforma nuestro Código en este punto, se adoptase la citada distancia de 19 decímetros, en obvio de disensiones y pleitos ruinosos entre vecinos.

194. Sería aun conveniente que los balcones se alejaran de las propiedades laterales, 19 decímetros, porque existiendo menor distancia por los extremos del barandal, se podrían establecer vistas directas, incómodas para el vecino.

195. Si una plataforma, terrado, azotea ó corredor, estuviese inmediato al muro divisorio, el propietario del terreno contiguo podría exigir que el muro fuese elevado á la altura de un muro de cerca, ó que el terreno, azotea ó piso fuese bajado por toda la longitud del muro, dejando un espacio de 19 decímetros. Si el terreno vecino estuviese en pendiente, no podría exigir el propietario de él, que el muro de cerca se levantase lo necesario para impedir estas vistas directas.

Los montones de madera ú otros objetos que se colocasen temporalmente en las propiedades, no podrán considerarse como que proporcionan vistas directas prohibidas, siempre que estuvieren separados del muro por la distancia ya dicha, y comunmente situados en el mismo lugar.

La distancia de 19 decímetros puede ser menor si el intervalo entre las dos propiedades fuese un camino ó calle de una latitud menor. Cada uno tiene el uso y la vista de la vía pública, y por consiguiente, puede abrir ventanas sobre un camino ó calle, por pequeña que sea su latitud.

La distancia de 19 decímetros que hemos dicho ya, deberá contarse

Digitized by Google

desde el punto en que el observador pudiera colocarse en la construcción que debe separar esta distancia del muro divisorio.

Cuando entre dos propietarios no hay muro, ni foso, el que abre las vistas debe tener cuidado de fijar de un modo invariable y hacer constar la línea divisoria de ambas heredades, con el objeto de que cuando se restablezca el muro, no le obliguen á cerrar las ventanas por falta de distancia.

Por regla general deberá cuidarse que la distancia de 19 decímetros se cuente desde donde se marca la línea divisoria de un modo indudable.

196. Se puede adquirir por prescripción el establecimiento de luces directas ó ventanas en un muro que separe dos propiedades ó en otro que esté á menos distancia de 19 decímetros. El Código Civil, art. 1086 y 1087, señala 20 ó 30 años para adquirirse por prescripción las servidumbres.

197. Deben distinguirse las ventanas abiertas en el muro separativo y encima del techo de la casa vecina. (Código Civil, art. 1023.)

Estas luces, no estableciendo vistas directas sobre el vecino, se pueden considerar como luces de simple tolerancia y no como servidumbre susceptible de adquirirse por la prescripción.

Desde luego, el plazo de veinte ó treinta años no le impide al vecino que al levantar su casa, se le exija que se tapen ó destruyan estas luces.

Algunas veces quedan fijadas las servidumbres de luces por la división de una finca, por causa de testamento ó por la venta que se hace de una parte de ella: en este último caso deberá expresarse qué clase de servidumbres quedan impuestas en cada parte, ó expresando también, que se vende una parte de la finca tal cual está.

Cuando una ventana abierta en un muro separativo de dos propiedades ó contiguo á la propiedad vecina, no está autorizada por título, ni por prescripción ó testamento, el vecino puede hacerla cerrar (Código Civil, art. 1024), aunque no tenga necesidad de establecer construcciones contra el muro.

Artículo II.

Ventanas abiertas con vista directa y de prospecto ó perspectiva, que miran sobre el vecino.

198. La vista de prospecto ó perspectiva es la que se obtiene á lo lejos y frente á las ventanas abiertas. No se considera como vista de

Digitized by Google

utilidad, como las vistas de aspecto, sino como vista de recreo; no es aparente, porque á falta de título no se puede saber si la vista que se toma por una ventana, es una vista de aspecto, á 19 decímetros de distancia, ó una vista de prospecto que mira á gran distancia. Desde luego á la vista de prospecto le faltan las circunstancias requeridas para adquirirse por prescripción, conforme al art. 1034 del Código Civil; por lo mismo subsistirá y tendrá que respetarse, siempre que sea adquirida por título.

Cuando existe á virtud de un título, el vecino no puede construir ni plantar árboles que quiten la vista, no puede hacer nada que la convierta en desagradable; todo deberá quedar en su estado primitivo.

A falta de título que la establezca, la vista de prospecto se reduce á una vista directa de aspecto, delante de la cual el vecino puede construir á 19 decímetros de distancia.

La servidumbre *altius non tollendi*, es decir, la prohibición de construir más allá de una cierta altura, delante de la vista del vecino, tiene de común con la servidumbre de prospecto, que no siendo aparente, no puede adquirirse sino por título, y no por prescripción ni por testamento. Así la servidumbre *altius non tollendi*, no comprende la servidumbre de prospecto.

Artículo III.

Ventanas abiertas, con vista oblicua ó laterales sobre el vecino.

199. Esta clase de vistas se obtienen por claros, por los cuales no se puede ver la heredad vecina, sino girando la cabeza á derecha ó á izquierda.

Si la heredad vecina estuviese tan cerca, y se prolongare en parte, de manera que se pudiese verla sin mover la cabeza y por una vista directa, con menos de 19 decímetros de distancia, la vista no sería oblicua, y estaría sometida á las reglas de vista directa.

Las vistas oblicuas sobre una heredad vecina podrán subsistir siempre que se coloquen las ventanas á una distancia de 6 decímetros (Código Civil, art. 1025); esta distancia se mide, no desde el paramento interior ó exterior del muro, como para las directas, sino partiendo desde la arista de la mocheta de la ventana hasta la línea separativa de las dos propiedades.

200. En todo caso, pueden abrirse ventanas oblicuas en una distancia menor de 6 decímetros, construyendo sobre el lado un muro

Digitized by Google

de 6 decímetros de salida, formando ángulo recto con el muro de fachada, de modo que el vecino no pueda quejarse de la aproximación de vistas.

Cuando colocándose sobre la extremidad de un balcón se tenga una vista directa sobre la finca inmediata, el vecino podrá exigir que dicho extremo fuese separado 19 decímetros de su propiedad, y no seis decímetros. Todos los autores están acordes sobre este punto.

Por lo demás, es necesario aplicar á las vistas oblicuas todo lo que hemos dicho de las directas, en lo que concierne á su establecimiento y medida de su distancia, testamento, prescripción y efectos que produce.

SECCIÓN II.

Luces de tolerancia.

201. Hemos dicho que no se pueden establecer ventanas abiertas en el muro que separa dos propiedades contiguas, para evitar al vecino molestias consiguientes; pero el interés de los edificios exige que se permitan hacer en este muro, aberturas que podrían suministrar luz, y por las cuales no se pudiera dirigir la vista ni arrojar algún objeto al vecino. (Código Civil, art. 1023).

En consecuencia, se puede permitir al propietario de un muro que limita dos propiedades, abrir en este muro luces ó ventanas, siempre que en éstas se coloquen alambrados y vidrios apagados. Estas ventanas deberán tener además un enrejado de fierro, que no pase de un decímetro (3 pulgadas 9 líneas) de fierro á fierro, y el grueso de éste de 6 líneas. Las rejas deberán colocarse en el grueso del muro, y no voladas.

Los bastidores deberán colocarse de la misma manera. Los vidrios serán apagados, no pintados, y su dimensión arbitraria.

202. Las expresadas ventanas ó luces deberán colocarse á 3 metros de altura contada desde el piso de la pieza que se quiere lucear; pero siempre partiendo de este piso.

Poco importa que el terreno del vecino sea más elevado ó más bajo que el suelo de la pieza, siempre deberá contarse la distancia partiendo de este piso, hasta la parte inferior de la ventana.

En una escalera, la altura de la ventana se mide partiendo desde el más alto escalón, situado debajo.

En cuanto á las dimensiones de las ventanas, se les podrá dar las

Digitized by Google

que se quiera; pero siempre con la restricción de no poder ver ni arrojar nada sobre la casa vecina.

203. El propietario del muro no medianero, podrá abrir luces de tolerancia, aun cuando el muro fuese construído, mitad en su terreno y mitad en el vecino, sobre todo si se puede comprender que este muro aunque presumible medianero, se hubiere abandonado la medianería; y por consiguiente la mitad del terreno. Basta que el muro pertenezca al que practica las aberturas. La apertura de claros para proporcionarse luz, debe favorecerse por ser objeto de primera necesidad.

Esta observación se aplica también al caso en que se quieran abrir luces en el alzamiento de un muro medianero, construído por uno de los propietarios de este muro, el alzamiento no es medianero, y el que es propietario de él tiene derecho de abrir claros ó luces de tolerancia, como si el muro no fuese medianero.

La altura de la ventana abierta en el alzamiento, no se mide partiendo de la línea donde comienza éste, sino como antes se ha dicho, desde el piso de la pieza; pero siempre abriéndola en el alzamiento.

204. Es evidente que estas luces jamás podrán adquirirse por prescripción; si son autorizadas á título de tolerancia, esta posesión no es precaria, y los actos de simple tolerancia, no pueden fundar ni posesión ni prescripción. El vecino no está obligado á respetar las luces de tolerancia. Puede construir tan cerca como quiera, aun cuando estas luces se obstruyan; puede siempre exigir que estas sean suprimidas, adquiriendo la medianería del muro, sin tener necesidad de construir. (Código Civil, art. 1024.)

SECCIÓN III.

Ventanas y luces abiertas en un muro medianero.

205. Ningún vecino puede practicar obra alguna en un muro medianero, sin el consentimiento del otro, ó por lo menos si se rehusa efectuarla apoyándose en el informe de peritos, en que hagan constar que la nueva obra no es nociva á los derechos del otro.

El art. 1,022 del Código Civil establece una restricción rigurosa para la apertura de ventanas ó huecos que se quieran hacer en el muro medianero. Según dicho artículo, se prohibe practicarlas en cualquier lugar, aun cuando sean con vidrios apagados, si no es con consenti-

Digitized by Google

miento del vecino, sea ó no favorable la opinión de peritos, respecto de la resistencia del muro.

La razón es que cuando se trata de la colocación de un empotramiento, este caso es posible para los dos propietarios en la misma parte del muro; así puede ser autorizado por justicia aun cuando el vecino rehuse su consentimiento. Al contrario, hay imposibilidad que cada co-propietario del muro tenga abierta una ventana en el mismo lugar, y si cada uno de ellos pudiere abrirlas en lugares diferentes, el muro cesaría pronto de existir.

206. Cuando el vecino autoriza por un acto la apertura definitiva de una ventana en el muro medianero, es una servidumbre que aquel que la abre adquiere sobre este muro. El título arregla las condiciones de la apertura.

Si la autorización escrita no es dada sino á título de complacencia, el vecino tiene derecho de hacer cerrar la ventana aun cuando no tuviere la reserva expresada en el escrito. La posesión más larga, no siendo sino á título precario, no puede ser adquirido por la prescripción el derecho de conservar la ventana.

Pero si la autorización fuere dada sin escrito, no constando que fuera por complacencia, el derecho de conservar la ventana se adquiriría por prescripción, conforme á la ley y según hemos dicho en otra parte.

En otro lugar hemos dado á conocer que el levantamiento del muro medianero le pertenece exclusivamente al que lo practica y por lo mismo puede abrir luces de tolerancia.

Digitized by Google

CAPITULO X.

De la construcción, limpia y entretenimiento de los pozos, algibes y albañales particulares.

207. La propiedad del suelo importa la propiedad de encima y debajo de él.

El propietario puede hacer todas las excavaciones que juzgue á propósito y extraer de ellas todos los productos que pueda aprovechar.

Resulta de esto que el propietario de un terreno que conserva la propiedad de debajo, puede profundizar un pozo hasta donde le parezca y darle la amplitud que desee. No tiene que preocuparse del pozo vecino. Los veneros varían mucho y á poca distancia los unos de los otros, y no se puede obligar á los propietarios á dar á sus pozos la misma profundidad en la localidad. (Código Civil, art. 962.)

El que ahueca un pozo en su terreno no incurre en ninguna responsabilidad si el venero que antes iba al pozo vecino lo aprovecha, aunque seque el otro. (Código Civil, art. 969.)

El vecino tendrá que profundizar más y buscar nuevo venero: la razón es clara, porque es natural que disfrute del venero el que tiene la ventaja de aprovecharse del escurrimiento natural de las aguas.

208. Sin embargo, existen excepciones que restringen la libertad de fabricar pozos. Estas restricciones provienen de la proximidad de los cementerios. En algunos países no se permite la construcción de éstos sino á una distancia de cien metros en contorno. Generalmente depende esta distancia de la naturaleza del terreno.

209. El art. 1,017 del Código Civil, manda situar los pozos á cierta distancia del muro medianero, de un muro de separación, de un sótano ó de otro pozo ó letrina que pertenece al vecino para evitar deterioros. Esta distancia puede establecerse por los reglamentos y usos

Digitized by Google

locales, dependiendo también de la naturaleza del terreno; á falta de reglamento, decidirán peritos.

Si la distancia no se observa y se abre el pozo inmediato á uno de los objetos indicados, es necesario garantizar al vecino de las infiltraciones de las aguas por medio de un contramuro que se construye desde más abajo del suelo del pozo hasta el nivel del terreno, y de una longitud suficiente para impedir la filtración más allá de sus extremidades; sería mejor que este contramuro fuera circular y rodease el nuevo pozo. Estas precauciones son de orden público, en cuanto á que el contramuro sirva para separar letrinas, y no se puede omitir por convenios particulares; en las demás cosas es diferente.

En cuanto al espesor del contramuro, varía desde 0.^{m} 28, 0.^{m} 42, 0.^{m} 56, y 0.^{m} 84; pero entre dos pozos, la mampostería debe ser 0.^{m} 83, y entre un pozo y una letrina 0.^{m} 12.

A falta de reglamento local se debe seguir el uso, procurando que el vecino antes de comenzar los trabajos reconozca este uso y si rehusare, hacerlo constar por peritos. Convendría además, fuese autorizado el documento por escribano.

210. El contramuro no puede ser incorporado al muro medianero sin el consentimiento del vecino ó autorización judicial; si el muro pertenece exclusivamente al vecino, y si no consiente la incorporación, se separará el contramuro, á menos que el que abre el pozo compre la medianería; en este caso obligaría al vecino á sufrir la incorporación.

211. El vecino propietario del muro, sótano ó letrina, cerca del cual se abre un nuevo pozo, está obligado á contribuir por cuenta común á los gastos del contramuro, á menos que renuncie por escrito la construcción de él y pase por los perjuicios que le origine su falta.

212. Las medidas que se deben tomar por interés del vecino para la apertura de un pozo, son aplicables á cualquiera construcción de esta especie, como estanque, algibe ó cisterna, albañal y canal; es necesario dejar una cierta distancia entre estas construcciones y las que pertenecen al vecino, ó hacer un contramuro para impedir las infiltraciones de las aguas.

213. El vecino tiene el derecho de vigilar que el contramuro sea hecho con las precauciones necesarias ó de verificar si estas precauciones han sido tomadas.

Si á pesar de haberse tomado las precauciones que se han especificado, el nuevo pozo origina algún perjuicio al vecino, se le debe dar una indemnización aun cuando las obras hubieren sido bien ejecutadas.

Digitized by Google

214. En cuanto á la limpia de los albañales particulares, como la construcción de ellos depende de las circunstancias de cada localidad, son de distinta forma según la naturaleza del terreno.

En unas partes, como en México, los desfogues son simples caños ó atargeas de más ó menos latitud que derraman en las atarjeas de las calles: en otras partes consisten en depósitos ó cuartos subterráneos en algunos casos, y en otros completamente fuera de tierra; y para proceder á su limpia, debería cuidarse por la autoridad de prevenir que estas se efectuaran de noche, sirviéndose de carros cerrados para el transporte de las inmundicias y con las precauciones necesarias, para evitar que los operarios se viesen expuestos á perder la vida, ya por asfixia ó por cualquier otro motivo. En nuestro concepto, ninguna operación de esta clase debía permitirse sin el conocimiento de la autoridad, con el objeto de que ésta pudiera ejercer su inspección para evitar accidentes.

Digitized by Google

Digitized by Google

CAPITULO XI.

De los establos y depósitos de toda materia corrosiva, contra un muro separativo de dos propiedades.

215. Tanto por causa de interés público, como por el de los vecinos, conviene tomar las precauciones que pasamos á exponer, según el art. 1017 del Código Civil.

Entre un establo y un muro de separación, deberá existir una cierta distancia, y además, es conveniente construir un contramuro.

La construcción no siempre prevalece, cuando el muro separativo de dos propiedades es medianero; sino aun cuando deje de serlo, ó en cualquier otro caso.

No solamente el muro al que están adheridos los pesebres, es el que debe resguardarse con el contramuro, sino también todo muro contiguo á la propiedad vecina, al cual puede tocar el estiércol. Cesaría esta obligación de resguardar el muro puesto á los pesebres, si el establo es vasto y empedrado de un modo que el estiércol no pueda llegar hasta el muro.

El contramuro es necesario, cualquiera que se la naturaleza de los animales á que se destina el establo, y aun cuando se levante el estiércol diariamente.

La altura del contramuro debe ser la misma que la del pesebre. El grueso cuando menos de 0.^{m}20; pero esto depende generalmente de la clase de materiales que se emplean; y siempre deberán estar repellados y aplanados con mezcla de cal y arena.

Con respecto á la profundidad del cimiento, varía desde 0.^{m}28, hasta 0.^{m}838.

La distancia del muro al contramuro, cuando menos, debe ser de 0.^{m} 41, procurando que este espacio esté constantemente aseado.

Digitized by Google

216. En general, los establos y caballerizas no están sometidos constantemente á la vigilancia de la autoridad, como los establos de los puercos, (zahurdas) y los establos de vacas. No obstante, cuando no se limpian, esparcen miasmas insalubres é incómodos, y es deber de la autoridad municipal, ordenar que permanezcan aseados.

Para estos establos, deben fijarse reglas particulares. Convendría que los establos de puercos estuviesen situados fuera de la ciudad, porque toda precaución que se tome, sería inútil para resguardar los edificios vecinos y preservar á los habitantes próximos á ellos, de enfermedades originadas por los miasmas insalubres que producen. Los de las vacas, deben tener una altura de dos á dos metros y medio cuando menos. La longitud debe ser proporcionada al número de vacas, en la proporción de 4½ metros para cuatro vacas. La latitud no puede ser menor de 3.^{m} 33. Se procurará hasta donde sea posible, que estén bien ventilados y aseados, cumpliendo con las obligaciones impuestas al calce de los permisos que se den.

217. En los almacenes que sirven de depósito de materias salinas ó corrosivas, deberán tomarse las precauciones convenientes para resguardar el muro separativo de las dos propiedades; para cuyo efecto, se construirá un contramuro de 0.^{m} 28 de espesor, dándole la misma altura y longitud que el muro que se trata de resguardar, y un cimiento de 0.^{m} 838 de profundidad.

Por lo demás, en caso de dificultad, se recurrirá á peritos, y ellos decidirán si el contramuro es necesario, y qué dimensiones deba tener.

218. Cuando en los jardines ó en otros establecimientos, se deposita estiércol contra el muro medianero, se debe garantizar el muro por un contramuro, 0.^{m} 20 de grueso, una profundidad de 0.^{m} 48, y la altura suficiente para que el muro quede bien resguardado.

219. Es necesario construir tambien un contramuro en toda la longitud por donde pasa un acueducto, para impedir las filtraciones.

220. En las tierras labradas, se procurará que la labor se separe del muro cierta cantidad.

Digitized by Google

CAPITULO XII

Chimeneas.

221. En la construcción de las chimeneas se deben tomar las precauciones necesarias para evitar los incendios.

Cuando se construya una chimenea junto á un muro medianero ó no medianero, deberá dejarse un cierto espacio, y efectuar las obras que creemos necesarias, y que se exponen á continuación, para cumplir con el art. 1017 del Código Civil.

No se debe arrimar una chimenea á un muro perteneciente al vecino, sin adquirir antes la medianería, sea en la totalidad ó en la porción necesaria al establecimiento de la chimenea. En este caso, se debería comprar 0.^{m} 20 de cada lado de la chimenea, lo que se llama pie de ala.

222. No se debe arrimar una chimenea á los tabiques de madera ó entramados de carpintería, aun cuando el vecino lo permita, ó aun cuando se construya un contramuro.

Sin embargo, podrá subsistir cuando se deje un espacio vacío entre la chimenea y el tabique; construyendo un contramuro de 0.^{m} 14 para una chimenea común, y 0.^{m} 22 para grandes chimeneas.

223. La experiencia ha dado á conocer que no se debe permitir la incrustación de las chimeneas en los muros medianeros, ya por los peligros de incendio, ó porque generalmente debilitan el muro.

224. Respecto de las chimeneas que existen en un muro propiedad de uno sólo, cuando se adquiere la medianería deberán suprimirse ó retirarse, en virtud de que el que compra la mitad del muro, desea alejar todo peligro en sus construcciones; pero equitativamente se ha decidido, que el adquiridor de la medianería indemnice al dueño de

Digitized by Google

la chimenea, de los gastos que se le originen por retirarla ó colocarla en otro lugar.

Los vecinos por una parte y la autoridad por el interés público, á causa de los incendios, estan interesados en que, para la construcción de las chimeneas, se tomen todas las precauciones necesarias para evitarlos; así como los vecinos están en su derecho, si denuncian á la autoridad sus temores, ó si el humo les causa molestia, podrán exigir que los tubos sean más elevados; en todos los casos, el juicio de peritos servirá de base para lo que se determine.

Un reglamento de policía sobre este asunto evitaría muchos males.

Digitized by Google

CAPITULO XIII

Fraguas, hornos, hornillos y calderas de vapor.

225. Precauciones importantes se necesitan tomar en la construcción de los hornos, fraguas y hornillos, cerca de un muro medianero ó no medianero, y aún cerca de un muro perteneciente á aquel que los construye. Estas precauciones que exige el art. 1017 del Código Civil, para prevenir todo peligro de incendio, están indicadas en cada país por la costumbre y los usos locales; consisten generalmente en el establecimiento de un contramuro, entre la fragua, horno ú hornillo, y el muro de separación que se trata de resguardar, y en un vacio que se deja entre el muro y el contramuro, intervalo que lleva el nombre de *gatera ó ratonera*, según su extensión.

En todos los países se dan gruesos diferentes al contramuro, pero el espacio vacío generalmente es de 0^m 14; su extensión debe prolongarse por toda la longitud y altura de la fragua, horno ú hornillo; el vacio no debe cerrarse por ningún lado, ni por las extremidades ni por la altura, á fin de que el aire circule libremente y disminuya la intensidad del calor cerca del muro.

El suelo del horno deberá ser de lámina de fierro, y los tubos de fierro ó de materiales refractarios.

226. Los hornillos de cocina no exigen estas precauciones, sino cuando están colocados cerca de un tabique de madera ó entramado; se hace un contramuro de ladrillo, de la longitud del horno y de una altura conveniente, ó bien se reemplaza en esta parte el tabique por un muro de ladrillo. El contramuro debe aislarse, si el fuego es muy considerable.

227. En todos los casos, cuando las reglas del arte no han sido ob-

Digitized by Google

servadas en la construcción, los vecinos que sufran algunos perjuicios, si tienen temor de incendio, pueden pedir su demolición, ocurriendo al efecto á la autoridad judicial; la que, con el informe facultativo de perito, decidirá. Si el perjuicio que se causa al vecino fuese originado por el horno, estará obligado el dueño á levantar el tubo ó cañón de de la chimenea.

228. Conviene observar que es peligroso permitir que en un establecimiento haya talleres de carpintería junto á los de fragua ú hornos, y la conveniencia pública exige que estén separados, cuando menos por un muro de tres metros de altura, y con el grueso de tres ó cuatro decímetros, el que no contendrá madera.

229. En cuanto á los hornos de fundición de metales, fraguas y martinetes para elaborar fierro ó cobre, los de preparaciones de substancias salinas y espirituosas, en las cuales se consumen grandes cantidades de combustibles, no conviene que se establezcan sin el conocimiento y consentimiento de la autoridad.

230. Medidas de seguridad de igual naturaleza, conviene tomar en los edificios destinados para el establecimiento de calderas de vapor de alta y baja presión.

Un reglamento sobre este asunto, debería ser impuesto por la autoridad.

Digitized by Google

CAPITULO XIV.

De los contramuros entre dos propiedades de nivel diferente.

231. Cuando se construye un muro medianero entre dos heredades, de las cuales una de ellas tiene el suelo más elevado que la otra, es indispensable establecer un contramuro, que impida que las tierras más elevadas ejerzan empuje sobre el muro medianero, y tiendan á derribarlo.

¿Cuál de los dos propietarios estará obligado á efectuar los gastos del contramuro?.

Si la desigualdad del terreno es natural, y no el resultado de trabajos emprendidos por la mano del hombre, el propietario del terreno más elevado deberá sufrir los inconvenientes de su propiedad, y á su costa deberá construirse el contramuro, para resguardar el muro medianero.

Pero si la desigualdad del suelo proviene del hecho de uno de los dos propietarios, éste deberá construir el contramuro por su lado. Así el propietario que eleve su terreno por tierras arrimadas contra un muro medianero, debe resguardarlo por un contramuro.

El propietario que eleva su terreno, está sometido á la obligación de construir un contramuro, así cuando el muro de separación le pertenece exclusivamente, como cuando pertenece al vecino. Tanto en uno como en otro caso, debe impedir que las tierras arrimadas derriben el muro por la parte del vecino. Por lo demás, cuando el muro de separación le pertenece exclusivamente, estará obligado á construir el contramuro, si el vecino compra la medianería.

232. Si al contrario, uno de los propietarios baja su suelo por toda la longitud del muro medianero, ó de un muro perteneciente al veci-

Digitized by Google

no; por ejemplo, ahuecando, garantizará el muro del empuje de las tierras vecinas, por un contramuro; si no existe muro, deberá sostener de la misma manera las tierras superiores, y si más adelante se hiciese un muro medianero, estará obligado igualmente á sostenerlo por un contramuro.

En el caso en que el suelo se baje por un lado, y al mismo tiempo se alce por el otro, los dos propietarios se convendrán para hacer un contramuro de un solo lado, y en proporción de lo que cada uno hubiese bajado ó subido su terreno.

233. El contramuro deberá tener siempre la misma longitud y altura de las tierras que debe contener. Respecto de su espesor, se determinará por el cálculo, porque no es posible fijar una dimensión general.

Por lo demás, cuando la desigualdad del terreno es natural, y que no existe muro de separación, el propietario del terreno inferior no tiene derecho de exigir que el propietario del terreno superior construya un muro de sostén, para impedir el resbalamiento de su terreno.

Digitized by Google

CAPITULO XV.

Derrames de techos.

234. Es indudable, y se puede considerar como principio reconocido, que un propietario no tiene obligación de recibir en su heredad sino los derrames naturales del terreno vecino, y no aquellos que la mano del hombre arrojaría por obras cualesquiera; podrían éstos perjudicarle, y por lo mismo no tiene obligación de recibirlos (Artículo 957 del Código Civil.)

Se deduce de esto, que todo propietario de edificio debe establecer los techos de manera que las aguas pluviales no derramen sobre la propiedad vecina, como lo reconoce al art. 1027 del Código Civil. Debe procurarse que derramen sobre su terreno ó sobre la vía pública. Esto no es una servidumbre impuesta por la ley á los propietarios; es el mandamiento de usar de la propiedad sin perjuicio de otro.

235. En México, la autoridad ha ordenado la supresión de los derrames de la lluvia por medio de canales, que arrojaban las aguas perjudicando con su caída á los transeuntes, y destruyendo los pavimentos de las calles; éstos son conducidos actualmente por tubos interior ó exteriormente desfogando en el albañal del edificio, para ser conducidos después á la atarjea de la calle.

236. Bajo el pretexto de facilitar el escurrimiento de las aguas, no deben hacerse obras que las arrojen sobre las propiedades contiguas; el vecino podrá exigir la supresión.

237. La prohibición de arrojar las aguas pluviales de los techos, sobre el terreno vecino, es de todo punto absoluta; se aplica aun cuando la propiedad no estuviere materialmente dividida, porque de la división cada parte de terreno pertenece á su propietario. Se aplica generalmente á todo fundo, cualquiera que sea, cerrado, abierto, des-

Digitized by Google

Digitized by Google

CAPITULO XVI.

Del derecho de paso sobre la propiedad de otro.

SECCION I.

Paso de comunicación de una propiedad con la vía pública.

243. Es raro que un edificio esté encerrado de tal manera que tenga necesidad de una servidumbre de paso sobre otra propiedad, para tener salida á la vía pública. Sin embargo, el caso puede verificarse á consecuencia de un cambio ó rectificación de un camino ó calle ó á consecuencia de una división ó venta. Debemos pues, dar reglas generales sobre el derecho de paso que se puede tener ocasión de aplicar en materia de construcción.

El edificio encerrado y que no tiene comunicación con la vía pública, puede reclamar un paso por las propiedades vecinas; pero por medio de una indemnización, conforme al art. 988 del Código Civil.

De la circunstancia de encerramiento que es necesaria para dar paso por el fundo vecino, no se deduce que por la incomodidad de un paso ya existente á causa de su longitud ó de las dificultades de un terreno, se autorizase para pretender otro paso.

244. El paso debe tomarse por la parte donde el trayecto sea más corto, del fundo encerrado á la vía pública. (Código Civil, art. 993).

Esta regla no es absoluta; si el trayecto más corto obligara al que lo obtiene á gastos considerables para poderlo usar, podría dirigirse por otra vecindad, aunque el trayecto fuera más largo, pero más cómodo.

Por otra parte, el paso debe establecerse en el lugar menos perju-

Digitized by Google

dicial al fundo que grava, aunque el trayecto fuese más largo. Desde luego el paso deberá ser tomado sobre terrenos abiertos, por los cuales el trayecto sería más largo que á través de un cercado, jardín ó edificio, que ofreciera un trayecto más corto; así se deduce del artículo 991 del Código Civil.

Cuando el encerramiento proviene de una división de propiedad, en la cual se hubiese omitido dejar un paso á uno de los propietarios, este paso será tomado por los otros lotes de los copropietarios aunque el trayecto sea más largo que por las propiedades vecinas. (Código Civil, art. 995).

Por lo mismo, el vendedor que se reserva una parte de su propiedad separada de la vía pública, no tomará el paso sino sobre la parte vendida; pero pagando una indemnización al adquiridor si en la venta no se hubiere reservado su uso.

245. El terreno que sirve de paso á la propiedad, queda bajo el dominio del que lo suministra; por consiguiente, puede emplearlo en todos los usos que no se opongan al ejercicio de la servidumbre, puede transitar por el mismo paso, contribuyendo á los gastos de entretenimiento del camino, ó practicar ventanas de aspecto sobre él, á menos de 19 decímetros de distancia.

Por su parte, el que goza el paso no siendo propietario del terreno, no puede construir ni abrir ventanas de aspecto á menos de 0^m 19 de distancia, ahuecar un conducto para conducir las aguas de su fundo, ni ceder á un tercero el derecho de paso. Carece del derecho de cerrar el paso por medio de una puerta ó barrera, pues que el paso debe quedar libre constantemente para ambos.

246. Respecto de la latitud del paso, el Código Civil en su artículo 994, marca la de cinco metros máximum y dos metros mínimum; pero en general debe cuando menos ser de la misma latitud de la puerta de entrada de la calle. El lugar del paso debe establecerse donde ofrezca menos inconvenientes al que lo soporta; y si una vez establecido quisiere cambiarlo para efectuar algunas construcciones, podría hacerlo, señalando otro paso en la misma finca.

El paso cesaría, siempre que por una reunión de circunstancias dejase de ser necesario, pues que se establece para casos indispensables; cesando las causas, cesan los efectos.

El paso se perdería por el no uso durante cinco ó diez años, en los casos que indica el Código Civil en su art. 1051, fracción 2ª, párrafo 1°.

Cuando el propietario que suministra el paso, durante veinte años,

Digitized by Google

no reclama indemnización alguna, su derecho prescribe, y el paso debe continuar sin exigir indemnización, según los artículos 989 y 1091 del Código Civil.

SECCION II.

Paso de operarios por la finca vecina, llamado en Francia paso de la Escala.

247. Hay un derecho de paso particular, que toma el nombre de *paso de la Escala.* Es el derecho de pasar los obreros al rededor de la casa ó del muro de circunvalación, para efectuar reparaciones.

Se puede obtener el paso de la Escala, ó á título de servidumbre sobre el fundo vecino, ó á título de propiedad, cuando se ha dejado entre el muro ó edificio y el fundo vecino, un cierto espacio de terreno. Vamos á examinar la cuestión desde estos dos puntos de vista.

248. *Servidumbre.* Varias costumbres antiguas, como las de Estampes, Melun, D'Orleans, admiten expresamente el derecho de *paso de la Escala* sobre el fundo vecino, á título de servidumbre legal, autorizada en pleno derecho por el sólo hecho de vecindad.

Las servidumbres descontinuas y no aparentes, no pueden existir sino en virtud de un título que las otorgue expresamente.

El paso sobre el fundo vecino, para hacer reparaciones, de tiempo en tiempo, es un hecho descontinuo, no es sin cesar aparente, pues que no deja huella después de los trabajos.

El paso de la Escala no puede subsistir como servidumbre legal, y solamente puede existir como servidumbre convencional.

El paso de la Escala, establecido por una antigua costumbre, cualquiera que sea su título, continúa existiendo de la misma manera.

Independiente de esto, la servidumbre del paso de la Escala no puede existir sino en virtud de un título que lo acuerde expresamente; se deduce que no puede adquirirse por prescripción ni por testamento.

249. M. Pardessus, tomo I, núm. 227, opina que si el propietario de un edificio justifica que no puede ejecutar ciertas reparaciones, sino pasando por la casa del vecino, sería obligatorio permitirle el paso, mediante una indemnización.

Esta opinión la combate Fremy Ligneville, apoyándose en que no se puede concebir que un propietario de edificio no pueda hacer reparaciones dentro de su finca.

Ellas serían sin duda difíciles; pero será culpable él mismo, por no haber dejado un paso al rededor de su terreno para efectuar estas re-

Digitized by Google

paraciones. El derecho de construir en la extremidad de su terreno, no debe ocasionar embarazos ni carga á su vecino, *domum suam reficere uniquique licet*, dice la ley 61, D. de R. J. *dum non invito alteri officiat in quo jus non habet.*

Si el vecino deja pasar momentáneamente por su casa á los obreros, este paso no debe jamás constituir servidumbre, sin un consentimiento expreso.

250. Existe otra cuestión no menos importante: es la de saber si el propietario que tiene la servidumbre de derrame de los techos de su edificio sobre el fundo vecino, goza por este hecho, de la servidumbre del paso de la Escala, para efectuar las obras en su techo.

Según Pardessus, título I, núm. 227, el vecino no puede rehusarse al paso por ser una consecuencia necesaria de la servidumbre de derrame.

Es la consecuencia, dice, del principio general que manda, que el propietario del fundo sujeto permita hacer todo lo que sea necesario para el entretenimiento de la servidumbre, y particularmente suministrar el paso á los obreros empleados para este objeto.

M. Merlin, Rep., véase Tour d'Echelle, piensa que la servidumbre del paso de la escala, no es una consecuencia necesaria de la de derrame; pero que puede ser adquirida por prescripción de veinte ó treinta años, cuando es accesoria de la de derrame, que es á la vez continua y aparente.

Ni una ni otra de las dos opiniones parece admisible á Fremy Ligneville. «Es cierto que se puede reparar el techo sin tener necesidad de colocar escala al pie del muro, y de pasar por la propiedad vecina. La servidumbre del paso de la escala, no es accesoria, es consecuencia forzosa de la servidumbre del derrame del techo. La una puede existir sin la otra, son de naturaleza diferente; la servidumbre del derrame del techo es continua y aparente, y puede adquirirse por prescripción, mientras que la servidumbre del paso de la escala, es descontinua y no aparente, y no puede adquirirse sino por título.

251. Cuando el muro de separación entre dos propiedades es medianero, cada uno de los co-propietarios tiene el derecho de pasar por la casa vecina, para hacer las reparaciones necesarias. Pero cuando el paso de la escala no existe, á título de servidumbre, es una consecuencia de la medianería y de la obligación en que se halla cada copropietario de contribuir á las reparaciones del muro medianero. El co-propietario tendrá derecho de pasar por la casa vecina, aun para reconstruir el muro sobre dimensiones mayores de que hubiese nece-

Digitized by Google

sitado, porque reconstruyendo, usa de su derecho de co-propiedad; pero no tendría el paso si el muro medianero forma parte de un edificio; las reparaciones que se hicieran serían al edificio y no al muro medianero.

No lo habría tampoco para hacer reparaciones al alzamiento de un muro medianero que le perteneciera exclusivamente; se encontraría este caso comprendido en el de un muro perteneciente á un solo propietario; y cuyas reparaciones deben ser hechas por sólo una parte del muro.

252. Cuando el *paso de la escala* se establece como servidumbre por un título que no explica la longitud y latitud que se permite, debe presumirse que lo es en toda la extensión necesaria á la reparación de las construcciones.

253. Cuando se tiene el paso de la escala, solamente á título de servidumbre ó en virtud de una costumbre ó convenio, no se puede servir del terreno sino para pasar accidentalmente y hacer las reparaciones de que haya una necesidad urgente. El vecino conserva la propiedad y dispone de ella como le parece, siempre que suministre el paso necesario para las reparaciones, y esta servidumbre de paso que pesa sobre su terreno, no le impide comprar la medianería del muro contiguo, perteneciente á otro propietario.

254. *Propiedad.*—El paso de la escala existe á título de propiedad, cuando el que construye un muro ó un edificio, deja entre su construcción, y el fundo vecino, un espacio necesario para las reparaciones.

En este caso, el paso de la escala se llama también *escalaje*, para distinguirlo del paso de la escala existente á título de servidumbre. El propietario que tiene el paso de la escala por ser propietario exclusivo del terreno, sobre el cual se ejerce, dispone de este terreno como le parece, y convendría establecer con el vecino este derecho de propiedad, por medio de un título, para que más tarde no le sea reclamado.

255. Si dos propiedades están cercadas, y que el escalaje dejado enteramente por uno solo, forma un contorno, el otro propietario no puede servirse de este espacio. Pero el propietario del escalaje, tiene obligación de conservar el piso empedrado, y darle pendiente suficiente, á fin de que las aguas que provienen de los techos, se conduzcan sin maltratar el muro vecino; y si el propietario del escalaje destruye su muro, tendrá derecho de adquirir la medianería del otro muro, que quedaría sobre la línea separativa de las dos propiedades.

Digitized by Google

Toma el nombre de *cintura* el terreno que se deja al derredor de los muros de un parque. Se somete generalmente á las reglas que hemos explicado para el paso de la escala; sin embargo, puede haber una diferencia en cuanto á la latitud; cuando el título no lo indica no puede ser menor de dos metros, ó más si la costumbre del país lo establece.

Digitized by Google

CAPITULO XVII

REPARACIONES DE EDIFICIOS.

SECCIÓN I.

Reglas generales aplicables á toda especie de construcciones.

256. Se entiende por reparaciones toda obra hecha en una construcción deteriorada para precaver su ruina y ponerla en estado de que continúe sirviendo al objeto á que estaba destinada. *Reficere est quod corruptum est in pristinum statum restaurare.* D. lib. XLIII, título XXI, libro 1, párrafo 6 *De rivis.* Si en lugar de estar simplemente deteriorada la construcción, estuviese completamente en ruina, la obra que se hiciere, no sería de reparación, sino una reconstrucción; y si esta estuviere en buen estado y la obra que se hiciere no fuere para reparar deterioros, tomaría el nombre de mejora de construcción.

Así, reparar la cubierta de un edificio, es reemplazar las tejas, ladrillos, etc., por otras en buen estado: reparar un piso, es poner planchas, trozos ó empedrados nuevos en lugar de los que estaban gastados ó quebrados.

Se ve, desde luego, que el que tiene obligación de efectuar reparaciones, no debe solamente suministrar la mano de obra, sino también las piezas y materiales necesarios para la ejecución de mantener la construcción en buen estado. *Verbo reficiendi, tergere substruere, sarcire, ædificare, item adverhere adportareque ea, quæ ad eamdem rem opus essent, continentur. D. eod loc.*

257. Siendo la propiedad según el art. 729 del Código Civil, el derecho de gozar y de disponer de las cosas de la manera más absoluta, en tanto que no se haga un uso prohibido por leyes ó reglamentos,

Digitized by Google

se deduce que un propietario tiene derecho de hacerle á su propiedad, las reparaciones que juzgue convenientes. Solamente le es prohibido lo que puede perjudicar á los derechos del vecino ó se oponga á las leyes. Así, no se podría construir una finca sujeta á remeterse por causa de alineamiento, conforme lo hemos dicho en otra parte, ni reparar un muro que cubriese las luces del vecino, si se hubiese convenido con aquel que se suprimiría este muro cuando hubiese llegado á su ruina. Pero un propietario puede hacer hacer una reparación útil ó necesaria, cuando ningún derecho adquirido por el vecino se oponga y aun cuando ella causara á aquel un perjuicio insoportable; por ejemplo, al reparar un dique para garantizar su propiedad de la invasión de las aguas, aunque este dique haga refluir las aguas sobre la propiedad vecina.

No debe inquietarse por este perjuicio, lo que hace es un acto de conservación legítima de su propiedad; toca al vecino resguardarse por su parte. Pero para hacer una reparación á un edificio, á un techo ó muro de casa que le pertenece exclusivamente, no tiene derecho de pasar por la casa vecina, ni de hacer pasar obreros, ni depositar materiales, según hemos explicado hablando del paso de la escala. No puede penetrar en la casa vecina, sino para hacer reparaciones á un muro medianero.

Un propietario debe reparar el perjuicio que su propiedad ha causado al vecino por caso fortuito, del cual no podía precaverse; por ejemplo, si un ventarrón derriba las chimeneas y rompe los techos de la casa vecina, el propietario de las chimeneas derribadas, deberá reparar los deterioros del techo y levantar los materiales.

258. Los vecinos y la autoridad administrativa, pueden exigir la reparación de un edificio que amenace ruina.

259. Sucede frecuentemente que en algunos países, un empresario ó contratista contrata el entretenimiento anual de un edificio. Este contrato no comprende los deterioros causados por caso fortuito, y el propietario debe pagar el precio de ellos, á menos que no se haya convenido comprender estos deterioros.

La parte *relativa á las construcciones hechas sobre el terreno de otro, ó con materiales ajenos, se aplica también á las reparaciones hechas á la propiedad de otro, ó con materiales ajenos.* Esto resulta de la palabra *obra,* que comprende la reparación de cualquier especie que sea.

Digitized by Google

SECCIÓN II.

De las reparaciones que son á cargo del propietario y nó del inquilino.

260. Esta materia presenta en la práctica numerosas dificultades. Se pregunta con frecuencia si una reparación que se tiene que hacer en una finca, antes ó durante el inquilinato ó á su desocupación, debe ser á cargo del propietario ó inquilino; no siendo fácil de decidir á primera vista. Cada uno procura eximirse; alguno cede en virtud de la insistencia importuna del otro, ó bien surge una demanda judicial.

Procuraremos exponer algunas reglas que pueden servir de guía en medio de estas dificultades, y aclarar las soluciones que tendrán lugar.

Las reparaciones se dividen desde luego en dos clases: 1º, grandes reparaciones, 2º, reparaciones de entretenimiento.

Resulta claramente de estas dos divisiones, que las reparaciones de entretenimiento comprenden dos especies de reparaciones, á saber: 1°, reparaciones de grande entretenimiento; 2°, de pequeño entretenimiento, conocidas por reparaciones locativas.

Examinemos desde luego, cuales de estas reparaciones de entretenimiento, están á cargo del propietario *antes de entrar en posesión el inquilino, durante su permanencia, ó á su desocupación.*

1° *Antes del arrendamiento*, el propietario tiene obligación de efectuar todas las reparaciones de cualquiera especie que sean.

Esto es justo. Se debe suponer que el locatario tiene la intención de ocupar un lugar en estado de buen servicio y propio al uso á que se destina. (Código Civil, art. 2950 fracción 1ª.)

De donde se deduce, que antes de que el locatario tome posesión, el propietario debe hacer en los aposentos todas las reparaciones de grande y pequeño entretenimiento, necesarios al uso á que está desdestinada la finca, y perfectamente habitables. Es necesaria que estén bien cerradas y cubiertas, que los techos estén en buen estado, que las puertas y ventanas cierren bien, y que el agua y el frío no penetren. El propietario está en plena obligación de poner de antemano en buen estado los alojamientos, aun cuando no se hubiere dicha nada en la obligacición. Se debe entender que el propietario no está obligado á suministrar todas las comodidades y placeres de lujo. No debe hacer sino las reparaciones necesarias, para que los alojamientos lle-

Digitized by Google

nen convenientemente el objeto á que se destinan; el citado art. 2,950 no exige más de él.

El locatario ó inquilino, puede renunciar estas reparaciones por medio de convenio expreso: ¿pero se debe entender que renuncia tomando posesión de los aposentos sin reclamar? nó, ciertamente.

Desde luego la renuncia tácita no puede existir para las reparaciones de entretenimiento, pues como veremos, el propietario está obligado á hacerlas aun durante la permanencia del locatario, á menos que por un convenio, no las ponga á cargo de aquel, ó que no provenga de su falta. En cuanto á las reparaciones de pequeño entretenimiento ó locativas, veremos también, que el locatario puede exigirlas después de su instalación, cuando los deterioros son antiguos y no originados por él.

2° Durante la habitación del locatario, las dificultades son mayores; pero es indudable, que el propietario debe entretener los aposentos en estado de servicio, conforme al uso á que se destinan, según el artículo 2,950, Código Civil, fracción 2ª, debiéndose entender que son distintas de las reparaciones locativas ó de pequeño entretenimiento, que son aquellas á que se refiere el art. 2,960, del Código Civil, fracción 2ª.

Resulta terminantemente de lo dicho, *que durante la habitación del locatario*, está obligado el propietario á efectuar las reparaciones de grande entretenimiento.

Estas reparaciones, se entiende que provienen de vejez, y no por culpa del locatario, porque se supone que el locatario ha recibido las habitaciones en buen estado de reparaciones locativas, y no de grandes reparaciones.

Por consiguiente, el propietario tiene obligación, en pleno derecho, de efectuar las reparaciones de grande entretenimiento, y no puede ponerlas á cargo del locatario, sino probando que son ocasionadas por su falta. Esta falta es fácil de conocer por los peritos.

261. Si durante la ocupación de las habitaciones, el propietario no efectúa las reparaciones de grande entretenimiento, el locatario podría exigirlo judicialmente. Poco importa que estas reparaciones sean urgentes ó que no lo sean; basta que estén á cargo del propietario para que se le obligue á ejecutarlas. Los jueces deberán hacer constar por peritos la existencia de los deterioros, la necesidad de repararlos y los trabajos que se tienen que ejecutar, condenando al propietario á que los practique en término perentorio, pasado el cual, podría dársele al locatario la facultad de ejecutarlos á su costa y con cargo al propietario, cubriéndose el importe con las rentas vencidas ó

Digitized by Google

por vencer. El propietario podría aun ser condenado á daños y perjuicios, por el retardo en ejecutar las obras, contado desde la fecha de la sentencia.

262. Por otra parte, el propietario no tiene siempre la reciprocidad de poder obligar al locatario á soportar las reparaciones de grande entretenimiento, art. 2,950 fracción 3ª, sino que tendrá que esperarse para ejecutarlas, y que se concluya el término del arrendamiento; solamente tendrá que sufrirlas, cuando se declare como urgente, en virtud del art. 2,950 ya citado, porque de otro modo daría lugar, á que á costa del inquilino se preparase la habitación para arrendarla nuevamente. Debiendo advertir que en caso de urgencia originada por ruina próxima, podría el inquilino pedir la diminución de rentas ó eximirse del pago total, si se le embarazase una parte ó el todo del local, conforme lo dispone el Código Civil en su art. 2,984 que á su vez se apoya en los arts. 2969, 2970, 3016 y 3017.

263. Si la pérdida del uso causado por las reparaciones fuese total, ó durase más de dos meses, aun cuando fuese parcial, el arrendatario tendrá derecho para rescindir el contrato. (Art. 3016 Código Civil.)

¿Cómo se calcula esta diminución de renta? Mr. Troplong, *Luage* núm. 253, comentando el art. 1,724 del Código Civil Francés, sostiene, que no debe ser acordada sino en razón de los días que pasen después de los cuarenta, en atención á que la práctica da al propietario cuarenta días de franquicia, y que cuarenta días de molestia no se deben considerar, cuando las reparaciones deben tener este término. Fremy Ligneville, no está de acuerdo, y opina con M. Duvergier, título I núm. 303, que la diminución del arrendamiento debe ser acordada, tanto en razón de los cuarenta primeros días, como de los siguientes. Por equidad debe considerarse, que la renta total se paga por servirse de toda la localidad, y si ésta disminuye, con justicia debe disminuirse la renta, desde el momento en que comienza el desuso.

264. El 2º caso, en el cual el locatario no está obligado á soportar las reparaciones urgentes, es cuando son de tal naturaleza, que conviertan en inhabitables las recámaras del locatario y su familia; entonces se rescinde el contrato, y se rescinde por la falta de existencia de la cosa que se alquila. Para que la rescisión sea admisible, no es necesario que la imposibilidad de la habitación dure más de dos meses, porque el art. 3,016 no exige la duración de más de dos meses, sino para la privación total de los lugares arrendados.

Los sub-inquilinos tendrían derecho de intervenir para combatir la demanda de rescisión formada por el locatario ó inquilino, y que

Digitized by Google

traería como consecuencia la rescisión de los sub-contratos, ó bien para ejercitar sus recursos contra el locatario. ¿Además de la rescisión del contrato, el locatario tiene derecho para reclamar daños y perjuicios? Es necesario distinguir: si la urgencia de las reparaciones de grande entretenimiento existían antes de la locación, el propietario habría faltado á la obligación de entregar los alojamientos en buen estado de reparaciones de toda clase, como lo manda el art. 2,950 fracción 1ª; sería causa del trastorno oneroso que experimentaría el locatario, y pagaría daños é intereses; sería lo mismo si la urgencia hubiera sobrevenido durante la habitación del locatario, á consecuencia de una necesidad de reparaciones, que se hiciera ya sentir en el momento de la locación. Sería lo mismo aún, si la urgencia de las reparaciones provenía del descuido de no ejecutar los trabajos de entretenimiento al cual está obligado según el citado art. 3950.

Pero si la urgencia de las reparaciones sobreviene durante la habitación, fuera de estas circunstancias, y sin que sea por falta del propietario, el locatario debe soportar la ley de la necesidad; y si tiene que desocupar la localidad no puede exigir indemnización alguna al rescindir el contrato.

265. Acabamos de ver, que el locatario no está obligado á soportar las reparaciones urgentes, sino bajo ciertas restricciones. Así, no se le puede obligar á soportar las reparaciones no urgentes, si prefiere tener los inconvenientes de los deterioros. El propietario que hiciera reparaciones de esta naturaleza, sin el consentimiento del locatario, pagaría daños é intereses.

Pero cuando el propietario ejecuta grandes reparaciones no urgentes, con el consentimiento del locatario, éste no tiene derecho á indemnización, cuando las obras ocupen las habitaciones por mas de dos meses; ni la rescision del contrato aun cuando los trabajos le priven del total de la habitación.

266. Hasta aquí solamente nos hemos ocupado de las reparaciones de grande entretenimiento, que se tiene que hacer durante la permanencia del inquilino; y hemos visto que el propietario está obligado á ejecutarlas. ¿Pero qué deberemos decir con respecto á las reparaciones de pequeño entretenimiento, comunmente llamadas reparaciones locativas, que son necesarias cuando las habitaciones están arrendadas? La dificultad es mayor, y se presenta frecuentemente.

Acabamos de ver que el propietario debe, durante la permanencia del inquilino, hacer todas las reparaciones que puedan sobrevenir, distintas de las locativas.

Digitized by Google

Parece resultar de lo expuesto, que durante la permanencia del inquilino, el propietario no está obligado á ejecutar ninguna reparación locativa. ¿Qué deberemos hacer? Después de ocupada la habitación, el inquilino encuentra objetos deteriorados, que no pueden dedicarse al uso á que se destinan,y reclama reparaciones locativas. El propietario se opone, y manifiesta que el inquilino ha tomado los alojamientos en el estado en que se hallaban; es decir, en buen estado, y que estas reparaciones locativas no le pertenecen.

Después de un prolongado inquilinato, y de un contrato por mucho tiempo, los objetos se maltratan por causa del uso al cual se destinan. El propietario rehusa renovarlos; basta, dice, tener mis objetos en buen estado una sola vez, cuando el locatario arrienda el alojamiento; si ellos se han usado, no debe reponerlos. Sucede que el propietario consiente en hacer reparaciones, y las hace á título de condescendencia ó de favor, y aun muchas veces hace contribuir al locatario.

Pensamos que esta pretensión del propietario, de no hacer ninguna reparación locativa durante la permanencia del inquilino, es demasiado absoluta, y no admisible en varios casos.

El principio que domina en toda esta materia, y que sirve de hilo conductor en medio de tantas dificultades, y que no debe perderse de vista, es que el locatario no tiene obligación de hacer ninguna reparación, grande ó pequeña, ocasionada por vejez de los objetos, ni tampoco tiene obligación de reparar deterioros ocasionados por el uso común á que están destinados; pues en virtud de la fracción 2ª del art. 2960 del Código Civil, sólo está obligado á responder de los perjuicios que la casa arrendada sufra por su culpa ó negligencia.

Este principio se funda en la razón que el locatario tiene de servirse de los objetos que se hallan en los lugares alquilados, y tiene el derecho de usarlos conforme á la necesidad á que se destinan, y paga por esto un precio de localidad al propietario. Sin duda debe hacer un uso moderado, no debe abusar; pero, en fin, tiene derecho de usar de ellos moderadamente. No está, por consiguiente, obligado á repararlos ó renovarlos cuando la reparación es precisa para el uso á que se destinan, sino al propietario.

267. Sentados estos principios, pasemos á algunos detalles de aplicación, que tienen por objeto reparaciones de pequeño entretenimiento ó locativas, durante la ocupación del inquilino.

268. Supongamos en primer lugar, que pocos días después de ocupado un local, el inquilino descubre objetos cuyos deterioros no pudo ver si están en uso ó fuera de servicio; por ejemplo, las cerraduras no

Digitized by Google

funcionan; las puertas muy usadas, no cierran; la mismo que las ventanas, etc., etc. La vejez es evidente, y no puede atribuirse el mal estado de las cosas al corto uso que el locatario ha hecho después de algunos días. El propietario está obligado á su reparación, en virtud de que debía entregar todo en estado de buen servicio, conforme al art. 2950 frac. 2ª, y no podría eximirse, pretendiendo que el inquilino había pasado por estos deterioros. Esto no podría ser cierto, sino en tanto que los deterioros fuesen aparentes, y que el locatario pudiese percibirlos á primera vista, tales como los tapices y pinturas, y no aquellos que el uso puede dar á conocer.

269. Supongamos en segundo lugar, que durante el inquilinato ciertos objetos llegan á su vejez y reclaman reparaciones locativas sea que estuviesen usados de antemano, ó después de un tiempo prolongado de inquilinato; por ejemplo, los tapices y las pinturas deterioradas, así como los cielos rasos, las cerraduras, etc., etc. Opinamos que el propietario y no el locatario, tiene que ejecutar á su costa estas reparaciones locativas, porque el propietario tiene que efectuar todas las reparaciones ocasionadas por vejez y debe entretener los alojamientos en estado de servicio conforme al uso á que se destinan. De esto resulta que al fin del contrato, el locatario no tiene obligación de reparar lo que ha sido ocasionado por vejez.

El sistema que acabamos de exponer, puede reducirse á lo siguiente: derecho del inquilino durante la ocupación de usar sin abusar; obligación del propietario de entretener las habitaciones en buen estado. El propietario se obliga por la vejez de los objetos; el locatario no es responsable de esto.

270. 3°. *A la salida del locatario.* ¿Cuáles son las reparaciones que quedan á cargo del propietario?

No hay dificultad si se ha hecho una relación sucinta por el propietario y locatario. El locatario tiene que entregar los objetos tales como los haya recibido, excepto lo que ha desaparecido ó deteriorado por vejez ó fuerza mayor. Código Civil art. 2992.

Pero la dificultad existe si no se ha hecho la relación. En este caso es presumible que el inquilino haya recibido los objetos en buen estado de reparación locativa y debería devolverlos de la misma manera conforme al art. 2993 del Código Civil.

Resulta de esto, que presumiéndose que el locatario ha recibido los objetos en buen estado de reparaciones locativas, no quiere decir que los ha recibido en perfecto estado de grandes reparaciones; que desde luego estas provienen de vejez y quedan en pleno derecho á cargo

Digitized by Google

del propietario, salvo la prueba que este puede rendir de que provienen por falta del locatario.

271. El propietario es el exclusivamente obligado á reparar los deterioros de las partes que son comunes á varios inquilinos, tales son las escaleras, vidrieras para lucear los pasos, tránsitos, corredores, etc. La presunción de falta que coloca las reparaciones de pequeño entretenimiento á cargo del locatario, no puede aplicarse aquí: porque los lugares comunes á todos los locatarios, no están confiados al cuidado de uno sólo, y no pueden ser responsables los unos por los otros. Debiéndose entender que si el deterioro tenía lugar por la falta probada de un solo locatario, éste únicamente sería responsable.

272. El propietario está obligado á las reparaciones que deben ser de su cuenta, aun cuando el inquilino hubiese subarrendado, cuando esta facultad no se le hubiera concedido. El inquilino es inmediatamente responsable al sub-inquilino; hace veces de propietario, y todo lo que hemos dicho del propietario le pertenece. El locatario ejercería su acción contra el propietario,

Hagamos notar, en fin, que el propietario y locatario están en libertad de no sujetarse á las reglas expuestas por convenio contrario, que ponga á cargo del locatario las reparaciones que corresponden al propietario.

273. Sería difícil enumerar y comprender todas las reparaciones que corresponden al propietario, originadas por vejez ó por un uso prudente del inquilino; pero en estos casos, los peritos, con la buena fe que deben caracterizarlos, decidirán, teniendo presente que muchas veces, el aire, el fuego y los vicios de los materiales, son cosas que no están al alcance del inquilino poder impedir; otras veces podrán desaparecer los objetos, por robos que se efectúen á pesar de su vigilancia.

SECCIÓN III.

Reparaciones á cargo del locatario.

274. Hemos visto en la sección precedente, que hay dos especies de reparaciones de entretenimiento: Primero, las reparaciones de grande entretenimiento. Segundo, las reparaciones de pequeño entretenimiento ó reparaciones locativas.

Hemos visto igualmente, cuáles reparaciones están á cargo del propietario, y las que corresponden al inquilino se hallan indicadas.

Digitized by Google

Para ponerlas de manifiesto, resumiremos los principios que hemos desarrollado en la sección precedente.

Antes de la ocupación, el inquilino no está obligado á efectuar ninguna reparación, pues que el propietario debe entregar las habitaciones en buen estado de reparación, cualquiera que sea, á menos de convenio en contrario.

Durante la ocupación y después, no está obligado á hacer ninguna reparación que provenga por vejez de los objetos, sino deterioros que dependan de su falta, ya sean operaciones grandes ó pequeñas, sea que exista relación de objetos ó que no exista.

En efecto, *durante la ocupación*, el propietario está obligado á hacer las grandes reparaciones sin cargo al inquilino, pues que ellas provienen de vejez. Por otra parte, sin distinguir época, el locatario jamás tiene obligación de ejecutar las reparaciones locativas provenidas de vejez ó fuerza mayor.

A la *salida del locatario*, no está obligado, si existe una relación, á ninguna reparación grande ó de locación, provenida por vejez, y solamente responderá de las reparaciones locativas que él haya ocasionado.

Además, si existe relación de objetos, el locatario no está obligado á devolverlos en buen estado de reparación de grande entretenimiento, porque ellas provienen de vejez; y aun si las reparaciones son locativas, no debe devolverlas en buen estado si han demeritado por el uso natural de la finca.

275. Hay una diferencia importante entre las reparaciones de grande entretenimiento y las reparaciones locativas, en cuanto á la prueba de culpa ó falta de locatario; diferencias que hemos dado á conocer, y que es necesario no perder de vista.

Cuando se trata de reparaciones de grande entretenimiento, se presume desde luego que provienen de vejez y no de falta del locatario, porque éste no recibe la habitación sino en buen estado de reparaciones locativas, y el propietario debe hacer las reparaciones de grande entretenimiento durante el tiempo del contrato.

Por otra parte, las reparaciones de grande entretenimiento son ocasionadas por deterioros de cierta importancia, que es menos fácil al locatario cometer, que las que dan lugar á simples deterioros y que originan reparaciones locativas.

La acción del tiempo es más necesaria y presumible para los grandes deterioros que para los pequeños.

Si las reparaciones de grande entretenimiento son presumibles co-

Digitized by Google

mo ocasionadas por vejez, ellas están en pleno derecho á cargo del propietario, y éste debe probar que provienen de la falta del locatario para que esté obligado á repararla; si no existe esta prueba, el locatario no es responsable.

Es diferente cuando se trata de reparaciones locativas; se presume desde luego que provienen de falta del locatario, porque recibe las habitaciones en buen estado de reparaciones locativas, y que, en consecuencia, debe haber exigido estas reparaciones antes de tomar posesión. Por otra parte, los pequeños deterioros son más fáciles de suceder por el que habita, que las grandes reparaciones: el abuso es más presumible.

Desde luego es al locatario que quiere destruir el cargo de haber causado el perjuicio, á quien le toca probar que ellos no han sido ocasionados por su culpa, y no de un uso inmoderado ó abusivo, sino que provienen de vejez.

El locatario no será responsable de reparaciones locativas, probando que provienen de vicio de materiales ó de defectos de construcción, ó de otra circunstancia distinta de su falta.

276. Hagamos notar que si los deterioros no se han hecho constar al momento de la desocupación, y el propietario no reclama las reparaciones locativas sino pasados varios días, se puede presumir que los deterioros sobrevienen después de su salida, y entonces es al propietario á quien toca probar que ellos han tenido lugar antes.

El locatario es responsable de las reparaciones que están á su cargo hácia el propietario, aun cuando hubiera subarrendado el todo ó parte de la habitación. Podrá sin duda ejercer su acción contra ellos, porque tiene las mismas obligaciones que los locatarios para con los propietarios. El locatario principal puede exigir las reparaciones locativas de los sublocatarios, y estos no podrán excusarse porque el propietario no lo haya exigido del locatario; y á su vez éste no podrá exigir que el propietario demande á los sublocatarios.

277. Las reparaciones locativas difieren mucho y sería difícil enumerarlas; en caso de diferencia solamente peritos podrán apreciarlas y distinguirlas de las reparaciones de importancia, siendo también la causa de estas variaciones las costumbres de cada país.

Sólo nos resta añadir que el locatario puede eximirse de toda reparación por convenio expreso hecho con el propietario; se puede decir en el contrato que serán de cuenta del propietario todas las reparaciones que provengan de cualquiera causa, aun las reparaciones locativas, exceptuando únicamente las de uso inmoderado.

Digitized by Google

SECCIÓN IV.

De las reparaciones en que el propietario y el usufructuario se obligan respectivamente.

278. El usufructo proviene del derecho de gozar de las cosas de que otro es propietario, como propietario mismo; pero con el encargo de conservar la substancia de ellas. Según el Código, art. 865, el usufructo es el derecho de disfrutar de los bienes ajenos sin alterar su forma ni substancia.

Usufructo.—El derecho de usar y gozar de las cosas ajenas, dejando salva é ilesa la substancia de ellas. La propiedad se compone del derecho de gozar y del de disponer de la cosa. Separados estos derechos, el de gozar se llama *usufructo*, y el de disponer *muda propiedad*. Usar y gozar se diferencían de modo que el *uso* se circunscribe ó limita por la necesidad, y el *goce* se extiende á toda especie de utilidad y comodidad que proporciona la cosa fructuaria. El usufructo es un derecho con respecto al usufructuario, y una servidumbre con respecto al propietario. (Escriche, pág. 1,520.)

El usufructo está establecido por ley; por ejemplo, cuando el padre recibe el usufructo de los bienes de sus hijos menores hasta la mayor edad ó hasta su emancipación.

Se establece aun por acto entre vivos y última voluntad, y por la prescripción (art. 866 del Código civil.)

279. Vamos á entrar en una explicación sobre la naturaleza del usufructo refiriéndose á las construcciones, y sólo nos ocuparemos en la parte relativa á las reparaciones, en que el propietario y usufructuario se obligan respectivamente.

280. Se distinguen, con respecto al propietario y usufructuario, dos especies de reparaciones. 1° Grandes reparaciones. 2° Reparaciones de entretenimiento.

Esta distinción está fundada sobre la mayor ó menor extensión de los deterioros, y sobre el mayor ó menor gasto que se tiene que hacer para repararlos.

Las grandes reparaciones siempre están á cargo del propietario, sea que el usufructo se establezca á título oneroso y gratuito, conforme lo dispone el Código Civil en los arts. 904 y 908. Estos artículos no distinguen las reparaciones del modo que hemos expuesto; pero indudablemente, al ocuparse el art. 904 de poner á cargo del usufructuario *las reparaciones indispensables*, estas no deben ser otras que

Digitized by Google

las de conservación, ó facultativamente hablando, las de entretenimiento. El art. 908 pone á cargo del propietario *todas las reparaciones* convenientes para que la cosa (en este caso finca), durante el tiempo estipulado en el convenio, pueda producir los frutos que ordinariamente se obtenían de ella al tiempo de la entrega.

Así, pues, al poner á cargo del propietario todas las reparaciones, es claro que este tiene que ejecutar las grandes reparaciones, así como las indispensables. En virtud de los dos artículos ya citados, se deduce que las grandes reparaciones nunca están á cargo del usufructuario, salvo convenio en contrario.

Artículo I.

Grandes reparaciones á cargo del propietario.

Para que tenga lugar una gran reparación, no es preciso que la cosa que se separe esté enteramente destruída ó derribada; esto no sería un caso de reparación, sino una reconstrucción; y para que se verifique ésta, se necesita que el edificio ó parte de él esté derribado. Este estado de cosas debe ser mejor conocido del usufructuario, que goza de la construcción.

Así es que el usufructuario tiene la obligación de advertir al propietario, bajo pena de ser responsable, de todas las consecuencias que podían tener lugar por falta de aviso, y soportaría el gasto que el propietario tuviera que hacer en las grandes reparaciones, conforme al art. 910 del Código Civil; también tiene obligación el usufructuario, bajo su responsabilidad, de denunciar al propietario todos los abusos cometidos por terceros contra sus derechos. Código Civil, art. 921.

Además, las grandes reparaciones estarían á cargo del usufructuario, cuando el usufructo es á título gratuito si provienen de su falta; por ejemplo, si son ocasionadas por defecto de reparaciones de entretenimiento después de comenzado el usufructo, siempre que hubiese dado lugar á ellas por su negligencia y no por imposibilidad absoluta de hacerlas, puesto que no cumple con lo que previene el Código Civil en sus arts. 904 y 885.

281. Cuando el propietario tiene que efectuar grandes reparaciones, tiene derecho de tomar en el fundo todo lo que puede ser útil para la obra, porque es natural que la cosa sea entretenida y reparada por sus propios recursos; es una carga que debe pesar sobre el dominio. El propietario puede derribar árboles de corte para atender á las

Digitized by Google

grandes reparaciones; puede abrir una cantera para extraer materiales, sin que el usufructuario tenga derecho á indemnización por deterioros de la superficie del terreno.

282. El propietario debe nó solamente suministrar los objetos para grandes reparaciones, sino aun para aquellas que por su naturaleza particular no pertenecen sino á la clase de reparaciones de entretenimiento, cuando estos objetos son naturalmente inherentes á los de las granddes reparaciones y partes accesorias é integrantes.

283. Una vez reparado el deterioro, el usufructuario tiene derecho de exigir el uso del objeto, puesto que las reparaciones no son sino el accesorio de la cosa perteneciente al usufructo.

284. El usufructuario, aprovechando las grandes reparaciones, debe soportar los inconvenientes de la obra, aunque sea privado de su goce durante la ejecución; y por consiguiente no debe pedir indemnización sino por los días trascurridos después de un plazo prudente para la ejecución de la obra.

285. ¿El usufructuario puede exigir del propietario las grandes reparaciones, sin las cuales se expone á perder el goce del usufructo?

Esta cuestion ha sido vivamente debatida. Por la afirmativa se ha dicho: el propietario no tiene obligación de restablecer lo que se destruye por vejez ó por caso fortuito, mucho más, no se le puede exigir la reparación de un edificio.

Por otra parte, si el usufructuario ó el propietario no tienen obligación de hacer ningunas reparaciones que tengan por origen un caso fortuito ó vejez, se deduce que el propietario está obligado á las reparaciones que tengan otro origen.

Este sistema de opinar está contrariado por otros, fundándose en que aunque son de cuenta del propietario ciertas reparaciones, no se le puede fijar la época para que las verifique; semejante obligación repugna con los principios generales y con la naturaleza del usufructo. Así es mas justo decidir que el usufructuario no puede obligar á poner en obra las grandes reparaciones, cuando no son ocasionadas de hecho por su falta, y que tienen por causa la vejez ó caso fortuito, excepto el caso en que el usufructo se haya constituído á título oneroso, según el art. 1908 del Código Civil. El usufructuario debe tomar las cosas en el estado en que están. El usufructo es una especie de servidumbre que se establece en provecho de una persona; es de práctica que el propietario del fundo gravado no está obligado sino á sufrir y *no hacer*, principio generalmente admitido y confirmado por el art. 943 del Código Civil.

Digitized by Google

La equidad está de acuerdo con la práctica, porque si hay inconveniente en que el usufructuario pueda hallarse privado de una parte de su goce, cuando no quiere hacer el adelanto de ciertos gastos de reparación, habría mayor inconveniente aun, si se exigiera del propietario el deseembolso de sumas más ó menos considerables en interés de un usufructo que se prolongara más allá de su vida, y por un inmueble que no tiene interés de conservar.

286. Pero si el usufructuario no puede obligar al propietario á efectual grandes reparaciones cuando el usufructo se constituye á título gratuito, es necesario al menos reconocerle el derecho de hacerlas por sí mismo, porque tiene el derecho de gozar del inmueble, y por consiguiente, el derecho de hacer todo lo que es necesario á la conservación de la cosa y mantenimiento de su goce.

Es incontestable que puede mejorar el inmueble, y con mayor razón repararlo. Esta libertad se la otorga el art. 906 del Código Civil, procurando antes el consentimiento del propietario y sin exigir indemnización. El propietario no debe hacer nada que impida el goce del usufructo, y no podría oponerse á grandes reparaciones.

¿El usufructuario tendrá derecho al reembolso de los gastos que haya hecho, cuando el usufructo se constituye á título oneroso?

No hay duda, él ha hecho reparaciones que estaban á cargo del propietario; ha obrado como su *negotiorum gestor* y conforme al art. 909 del Código Civil; pero tiene que dar aviso al propietario para poder cobrar su importe al fin del usufructo. La omisión del aviso hace responsable al usufructuario y le priva de pedir indemnización, como lo manda el art. 910 del Código Civil.

287. En cuanto á las obras impuestas á la propiedad por la autoridad pública, el usufructuario que las hubiere hecho debe reembolsarse, ya sean reparaciones ó construcciones.

288. Si por no haberse ejecutado las reparaciones por el propietario y el usufructuario, el edificio cae y causa algún perjuicio al usufructuario, este no puede exigir indemnización. Hemos dicho que el propietario no está obligado á efectuar las grandes reparaciones; está en su derecho de hacer que su edificio se arruine, y el usufructuario lo que debe hacer, es procurar que á su caída no resienta perjuicio.

Sería de otro modo, si el perjuicio fuese causado á los vecinos. Las reparaciones las reportaría el propietario que debiera haber hecho las grandes reparaciones para evitar estos perjuicios.

289. Solo nos resta que decir una palabra, respecto del caso en que el edificio se derriba, por ruina, por vejez ó caso fortuito; si se trata

Digitized by Google

de reconstruir. Es necesario no confundir la reconstrucción, con las grandes reparaciones. Estas no tienen lugar, sino cuando los edificios no han caído aún, y que amenazan ruina; pero cuando el edificio cae, tanto el propietario como el usufructuario,. no tienen obligación de reconstruir. Esta doctrina se aplica á toda especie de construcción, tanto á un edificio como á un dique.. Si el edificio cae y era el único objeto de usufructo, el usufructuario no tiene derecho de gozar del suelo y de los materiales, no pudiendo exigir el goce del nuevo edificio que se reconstruya por el propietario. (Código Civil, arts. 928 y 929.)

Sería diferente si el edificio arruinándose por partes, hubiese sido sucesivamente reparado: como esto no había tenido lugar por derrumbe completo, el usufructo existiría.

290. Pero si el usufructo fuese establecido sobre un dominio de que el edificio forme parte, el usufructuario gozará del suelo y de los materiales. (Código Civil, art. 928.)

Artículo II.

Reparaciones de entretenimiento á cargo del usufructuario.

291. El usufructuario debe tomar los edificios sometidos al usufructo, en el mismo estado en que se hallan, y por consiguiente, cualquiera que sea su estado de deterioro antes de tomar posesión, debe hacerse constar su estado.

El usufructuario no está obligado sino á las reparaciones de entretenimiento; tiene un cargo natural por la percepción de los productos, además de que estas reparaciones de entretenimiento, que no duran sino el tiempo del usufructo, es justo que las reporte.

Tiene derecho de abrir caminos para tomar los materiales que necesite, es el voto formal de la ley 12 *in princip* D. De *usuf.* lib. VII tit. I, que quiere decir que puede servirse de las maderas producidas por el fundo, pues que forman parte de su goce.

En cuanto á las maderas y otros materiales que provienen del edificio reparado, le pertenecen en cambio de los nuevos que ha puesto en su lugar.

292. Por otra parte, el usufructuario está obligado á ejecutar las reparaciones de entretenimiento que resultan necesarias, después de comenzado el usufructo; poco importa que los perjuicios fueren anteriores; deben repararlos, pues en caso contrario, serían de su cuenta las grandes reparaciones originadas por esta causa.

Digitized by Google

293. Cuando un heredero, encargado por un testamento de entregar el usufructo legado á un tercero, ha ejecutado las reparaciones de entretenimiento, antes que el usufructuario haya formado su pedimento de entrega del usufructo, tiene el derecho de ser reembolsado por el usufructuario, si las reparaciones eran urgentes para impedir mayores perjuicios, ó si eran necesarias para el uso del fundo; porque en estos dos casos, el usufructuario tendría la obligación de hacer lo mismo desde el principio de su goce. El heredero tendría el mismo derecho de retener el fundo, hasta el pago de indemnización. ¿El usufructuario deberá reembolsar, si el edificio ha perecido por incendio ó por otro suceso de fuerza mayor antes de la entrega. ¿Es necesario distinguir el caso en que la entrega hubiese sido ya pedida y consentida por el heredero, pero no efectuada, del caso en que no hubiese pedido alguno.

En el primer caso, el usufructuario ha sido investido de su derecho de usufructo, y de la obligación de hacer las reparaciones de entretenimiento, haciéndolas en su lugar el heredero; ha obrado por él como su *negotiorum gestor*, y debe ser reembolsado á pesar de la pérdida del edificio; en el segundo caso, el usufructuario no ha tenido nunca relación con el usufructo, es completamente extraño no habiendo pedido la entrega, ni ha tenido necesidad de reparar; desde luego no debe reembolsar los gastos hechos por el heredero.

Cuando el reembolso se verifica, el usufructuario puede oponer al heredero la compensación de los frutos que aquel haya percibido, si la entrega hubiese sido pedida pero no ejecutada; porque desde este momento el heredero era deudor de frutos, en virtud de su posesión legal, y haciéndolos suyos el usufructuario, no puede oponer compensación; salvo las reparaciones de pequeño entretenimiento ó locativas, que siendo una carga inmediata del goce actual, debe siempre soportar aquel que percibe los frutos.

294. Si la falta de reparaciones de entretenimiento ocasionadas por el heredero que ha percibido los frutos, ha dado por resultado la ruina del edificio, antes de la entrega del usufructo, tiene acción á una indemnización por daños y perjuicios contra él, en virtud de que el que tiene obligación de entregar la cosa, importa la de conservarla hasta su entrega, con los cuidados de un padre de familia.

295. Como consecuencia del usufructo, que consiste en usar y gozar de las cosas dejando salva é ilesa la propiedad, se deduce, que cuando el usufructuario no ejecute las reparaciones de entretenimiento, está autorizado el propietario á pedir la cesación de la administra-

Digitized by Google

ción del usufructo. Pero esta cesación no debe ser pronunciada en pleno derecho. Los jueces pueden, según lo grave de las circunstancias, ó pronunciar la extinción absoluta del usufructo, ú ordenar la entrada del propietario en el goce del objeto que no está gravado; pero con la condición de pagar anualmente, al usufructuario ó á sus agentes, una suma determinada, hasta el instánte en que el usufructo deba cesar. (Código Civil, art. 932).

El propietario puede obligar al usufructuario, á ejecutar las reparaciones necesarias de entretenimiento. No puede esperar al fin del usufructo, porque el usufructuario podría llegar á ser insolvente, y encontrarse en la imposibilidad de indemnizar al propietario, de la falta de las reparaciones de entretenimiento, lo que sería tanto más perjudicial para el propietario, por la circunstancia de originarle grandes reparaciones.

Si existe una fianza que haya dado el usufructuario, garantizando suficientemente los intereses del propietario, podría esperarse al fin del usufructo para exigir las reparaciones.

296. Hasta ahora no hemos hablado sino de las reparaciones que se hacen al momento que comienza el goce del usufructo, ó en el tiempo de su duración. Véamos ahora lo que debe suceder cuando las reparaciones de entretenimiento se ejecutan al fin del usufructo. Si el usufructuario tiene una relación del inmueble, antes de la toma de posesión, y que la existencia de los deterioros se haya hecho constar, él ó sus herederos no tienen obligación de repararlos; puede devolver el inmueble tal como lo recibió. Si los deterioros han aumentado, él ó su herederos estarán obligados por dicho aumento. Pero si no se ha hecho relación alguna del inmueble, su falta hace presumir que lo recibió el usufructuario en buen estado y, en consecuencia, él ó sus herederos deben reparar todos los perjuicios existentes, al fin del usufructo, salvo la facultad reservada á los herederos, de probar que los deterioros existían al principio del usufructo.

Si entretanto, el propietario hubiese dejado pasar cierto tiempo sin reclamar después del usufructo, podrían declararse sin lugar al reclac lamo, porque se podría presumir que los deterioros hubiesen acaecido posteriormente.

297. El usufructuario no podría desprenderse de sus obligaciones, en cuanto á las reparaciones de entretenimiento, por la cesión que hiciere á un tercero de su derecho de usufructo, ó por la expropiación que experimentara; el propietario ejercería su acción contra el usufructuario ó concesionario, ó adquiridor, para exigir las reparaciones,

Digitized by Google

salvo qne se arregle con ellos, y se determine lo que á cada uno corresponde, en razón de su goce.

298. ¿Pero el usufructuario podría libertarse de las reparaciones de entretenimiento durante su goce, abandonando al propietario su derecho de usufructo?. Es necesario distinguir.

Cuando los deterioros han sobrevenido por el curso natural de las cosas, ó por caso fortuito, sin falta del usufructuario, éste puede libertarse abandonando su derecho de usufructo, aun cuando los deteriores sobrevengan en tiempo de su goce; la obligación de reparar, no es sino un cargo impuesto al goce, y cesa desde que el goce concluye, y no se impone sobre los frutos percibidos de tal á tal año, sino sobre el derecho de usufructo.

Hagamos notar que el usufructuario no podría abandonar una parte del usufructo, pues siendo indivisible, al hacerlo con una parte debe hacerlo con el todo.

Pero cuando los deteriores provienen del hecho, ó de la falta del usufructuario, la obligación de reparar, no es solamente una carga impuesta al goce, es una obligación personal como la que se deriva de un cuasi delito, ó de un convenio; es una obligación, que el usufructuario por su hecho, ó por su falta, ha contraído.

No podría libertarse por el abandono del usufructo.

299. Los reparaciones de entretenimiento, no están siempre á cargo del usufructuario; quedan á cargo del propietario cuando son ocasionadas á consecuencia de la falta de ejecución de las grandes reparaciones: esto es en justa reciprocidad de cuando las grandes reparaciones las debe ejecutar el usufructuario, cuando se originan por deterioros de entretenimiento.

Las reglas establecidas con respecto al usufructuario, se aplican también al que toma una finca en arrendamiento por vida.

Digitized by Google

Digitized by Google

CAPITULO XVIII.

INVENTARIOS.

300. Hemos visto en el capítulo procedente, que las reparaciones de grande entretenimiento, se presume que provienen por vejez, y están siempre á cargo del propietario á menos que pruebe que provienen del hecho y de la falta del locatario, y quedan á cargo de éste, á menos que pruebe que provienen de vejez.

Pero la prueba es comunmente difícil, tanto para el propietario como para el locatario, y puede ser que el propietario esté obligado á ejecutar reparaciones grandes, proviniendo de la falta del locatario, porque no pudiese probarse su falta. Lo mismo sucedería, el locatorio puede ser obligado á efectuar reparaciones locativas, de objetos que estaban en mal estado cuando tomó posesión, porque á su vez no podría probar el mal estado de estos objetos.

Pero este inconveniente cesa si el propietario y locatario tienen cuidado de hacer constar antes de la posesión, y por medio de un inventario que contenga la relación detallada de todas las partes de que se compongan las habitaciones y del estade que guarden.

Ambos tienen interés igual en formar este estado descriptivo: el uno, para recibir; y el otro, para entregar en el mismo estado en que recibió.

301. El propietario y locatario, teniendo cada uno igual interés en hacer los inventarios, cada uno de ellos está en el derecho de exigir su formación.

Si alguno se rehusa, por motivo de que el contrato de arrendamiento encierra cláusulas suficientes para hacer conocer el estado de las cosas, ó por cualquiera otro motivo; el otro podría exigirlo, demandándolo ante el juez competente.

Digitized by Google

Este, acompañado del escribano y un perito, hará que se proceda á la formación del inventario.

302. Si el propietario y locatario se ponen de acuerdo para la formación del inventario, podrán hacerlo bajo la forma de documento privado, extendiéndolo en papel timbrado y por duplicado.

La descripción exacta en los inventarios, no puede ser hecha sino por arquitecto, que tiene la práctica de percibir el estado de las cosas, y de no olvidar ninguna.

303. ¿Pero, quién debe hacer los gastos? Lepage, tít. II, pág. 199, afirma que los gastos deben ser de cuenta del propietario, y que el locatario no debe pagar sino los gastos de la copia; lo que comprende, dice, la verificación que el locatario cree conveniente mandar que practique otro arquitecto. Funda su opinión, en que puesto que los inventarios pueden servir para todos los locatarios que le sucedan, desde luego es un acto que aprovecha más bien al propietario que al locatario. Esta razón no parece bien á Fremy Ligneville: comunmente para cada nuevo locatario, los lugares experimentan algún cambio, se practican algunas mejoras, se hacen reparaciones nuevas; de suerte que los inventarios antiguos, rara vez tienen aplicación. Así es que el documento, sirviendo para resguardo del inquilino y propietario, deben hacerse los gastos por mitad.

Se debe procurar que en los inventarios se haga una descripción exacta de las vidrieras, puertas, ventanas, pinturas, etc., etc., con la mayor claridad, dando á conocer el estado en que están y su clase, á fin de que, á la salida del locatario, se pueda saber y apreciar las cosas que faltan, para que se repongan ó paguen.

En los jardines se designarán por su situación las cercas, puertas de salida, el número y la forma de los prados, el número de árboles, distinguiendo sus edades, así como los que produzcan frutos; bancas, fuentes, etc., etc.; es decir, todo aquello que conduzca á esclarecer los hechos.

FIN.

Digitized by Google

INDICE

DE LAS MATERIAS CONTENIDAS EN ESTE VOLUMEN.

Págs.

CAPÍTULO I.—Presupuestos y ajustes..... 5
SECCIÓN I.—Formación y naturaleza de este contrato..... 5
SECCIÓN II.—Derechos y obligaciones del empresario y propietario en la ejecución de los presupuestos y ajustes..... 10
ARTÍCULO I.—Derechos y obligaciones del empresario..... 10
ARTÍCULO II.—Derechos y obligaciones del propietario..... 11
SECCIÓN III.—Rescisión de ajustes y contratos..... 14
SECCIÓN IV.—Rescisión de los contratos por caso de fuerza mayor ó quiebra del empresario..... 16
SECCIÓN V.—Práctica que se sigue en México para la ejecución de las obras. 17
CAPÍTULO II.—De la responsabilidad de los arquitectos y empresarios después de recibidos los trabajos..... 19
SECCIÓN I.—Reglas de responsabilidad comunes á los arquitectos y empresarios..... 19
SECCIÓN II.—Responsabilidad particular del arquitecto..... 23
ARTÍCULO I.—Responsabilidad del arquitecto que hace los planos y presupuestos..... 23
ARTÍCULO II.—Responsabilidad del arquitecto encargado de dirigir los trabajos..... 25
ARTÍCULO III.—Responsabilidad del arquitecto encargado de sobrevigilar los trabajos, y del arreglo de memorias..... 26
SECCIÓN III.—Responsabilidad particular del empresario..... 28
Infracciones á las leyes de policía, y con respecto á los colindantes. 29
SECCIÓN IV.—Límite de tiempo de la responsabilidad de los arquitectos y empresarios, después de la recepción de los trabajos..... 30
CAPÍTULO III.—Honorarios de los arquitectos..... 33
Informe que rinde la Comisión nombrada, para proponer el arancel á que deben sujetarse los peritos en el cobro de honorarios..... 36
Arancel de honorarios para los ingenieros civiles y arquitectos... 49
CAPÍTULO IV.—Del alineamiento de las construcciones sobre la vía pública. 57
SECCIÓN I.—Naturaleza y objeto del alineamiento..... 57
SECCIÓN II.—De los planos generales y alineamientos..... 58
SECCIÓN III.—Trabajos prohibidos en los edificios y trabajos no prohibidos.. 63
SECCIÓN IV.—Indemnizaciones en materia de alineamientos..... 66
ARTÍCULO I.—Por qué causa se debe indemnizar en materia de alineamiento. 67

Digitized by Google

Págs.

CAPÍTULO V.—De las construcciones hechas en el terreno ajeno ó con materiales de otro 71
CAPÍTULO VI.—De la construcción de las salas de espectáculos 77
CAPÍTULO VII.—De los muros medianeros 79
Sección I.—Qué muros son ó no medianeros 80
Sección II.—Del uso que cada propietario puede hacer del muro medianero. 85
Sección III.—De las reparaciones y construcciones en el muro medianero .. 89
Sección IV.—Aumento de altura del muro medianero 92
Sección V.—Medios por los cuales se podría obligar al vecino á vender la medianería de un muro contiguo á su propiedad 96
CAPÍTULO VIII.—De las casas cuyos pisos pertenecen á diferentes propietarios 101
CAPÍTULO IX.—De las ventanas y luces abiertas sobre la propiedad del vecino 105
Sección I.—Ventanas abiertas sobre la propiedad vecina 106
Artículo I.—Ventanas abiertas con vistas directas y de simple aspecto sobre el vecino 106
Artículo II.—Ventanas abiertas con vista directa y de aspecto ó perspectiva, que miran sobre el vecino 108
Artículo III.—Ventanas abiertas con vista oblicua ó lateral, sobre el vecino. 109
Sección II.—Luces de tolerancia 110
Sección III.—Ventanas ó luces abiertas en un muro medianero 111
CAPÍTULO X.—De la construcción, limpia y entretenimiento de los pozos, algibes y albañales particulares 113
CAPÍTULO XI.—De los establos y depósitos de toda materia corrosiva, contra un muro separativo de dos propiedades 117
CAPÍTULO XII.—Chimeneas 119
CAPÍTULO XIII.—Fraguas, hornos, hornillos y calderas de vapor 121
CAPÍTULO XIV.—De los contramuros entre dos propiedades de nivel diferente 123
CAPÍTULO XV.—Derrames de techos 125
CAPÍTULO XVI.—Del derecho de paso sobre la propiedad de otro 129
Sección I.—Paso de comunicación de una propiedad con la vía pública 129
Sección II.—Paso de operarios por la finca vecina, llamado en Francia paso de la Escala 131
CAPÍTULO XVII.—Reparaciones de edificios 135
Sección I.—Reglas generales aplicables á toda especie de construcciones 135
Sección II.—De las reparaciones que son á cargo del propietario y no del inquilino 137
Sección III.—Reparaciones á cargo del locatario 143
Sección IV.—De las reparaciones en que el propietario y el usufructuario se obligan respectivamente 146
Artículo I.—Grandes reparaciones á cargo del propietario 147
Artículo II.—Reparaciones de entretenimiento á cargo del usufructuario ... 150
CAPÍTULO XVIII.—Inventarios 155

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google